

Số: 262 /TCT - TS

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2007

V/v chính sách thu lệ phí  
trước bạ và thuế chuyên  
quyền sử dụng đất

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bến Tre

Trả lời công văn số 740 /CT-QLDN1 ngày 14/12/2006 của Cục Thuế tỉnh Bến Tre về việc chính sách thu lệ phí trước bạ và chuyên quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**1- Về lệ phí trước bạ:**

a./ Về mức thu lệ phí trước bạ đối với ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống : Căn cứ quy định tại điểm 3.1 (c) và điểm 3.2 (a) mục II, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì trường hợp chủ tài sản ở địa bàn thành phố, thị xã quy định tại điểm 3.1, có tài sản là ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống (trừ ô tô hoạt động kinh doanh vận chuyển hành khách theo giấy phép kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp) và xe máy đã kê khai nộp lệ phí trước bạ thấp hơn 5% trước ngày Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/5/2003 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ có hiệu lực thi hành (11/6/2003); sau đó chuyển giao cho tổ chức, cá nhân khác (tại thời điểm Nghị định số 47/2003/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) cũng ở địa bàn quy định tại điểm 3.1 (mục II, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên - dưới đây gọi tắt là địa bàn quy định tại điểm 3.1) thì người nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ theo mức thu là 2%.

Vì vậy, trường hợp:

- Ông Đặng Đình Tuấn ngụ tại số 115 Trần Bình Trọng - phường 2 - quận 5 - thành phố Hồ Chí Minh thực hiện kê khai nộp lệ phí trước bạ xe ô tô nhãn hiệu FIAT SIENA 5 chỗ theo mức thu 2% ngày 15/12/2000, (trước ngày Nghị định số 47/2003/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) là đúng quy định.

- Sau đó Ông Đặng Đình Tuấn bán xe ô tô nhãn hiệu FIAT SIENA 5 chỗ nói trên cho ông Trương Văn Tuấn Anh ngụ tại số 11/17 ấp 7 Bình Hưng - quận Bình Tân - thành phố Hồ Chí Minh, Ông Trương Văn Tuấn Anh đăng ký quyền sở hữu, đã nộp lệ phí trước bạ (ngày 20/5/2004) được coi là kê khai, nộp lệ phí

trước bạ lần thứ hai trở đi tại địa bàn quy định tại điểm 3.1 theo mức thu là 2% là đúng quy định.

- Tiếp theo, Ông Trương Văn Tuấn Anh bán xe ô tô nói trên (năm 2006) cho Bà Phạm Thị Lệ Mi ngụ tại ấp 1 - Sơn Đông - thị Xã Bến Tre - tỉnh Bến Tre thì khi Bà Phạm Thị Lệ Mi đăng ký quyền sở hữu phải nộp lệ phí trước bạ theo mức thu là 2%.

b./ Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ tàu thuyền vận tải thủy nội địa và tổng thành máy thủy: Tại điểm 2.3, mục I, Phần III Thông tư số 95/2005/TT-BTC chỉ quy định việc xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú (đối với hộ gia đình, cá nhân) đối với tàu thuyền vận tải thủy nội địa có trọng tải dưới 50 tấn hoặc dưới 20 ghế hành khách không có hồ sơ gốc. Đối với những trường hợp tàu thuyền vận tải thủy nội địa có trọng tải từ 50 tấn trở lên hoặc từ 20 ghế hành khách trở lên thiếu hồ sơ gốc, để đủ kiện kê khai nộp lệ phí trước bạ thì tổ chức, cá nhân có tàu thuyền vận tải thủy nội địa, tổng thành máy thủy không đủ hồ sơ gốc phải lập hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ theo đúng quy định tại điểm 2.2, mục I, Phần III Thông tư số 95/2005/TT-BTC.

## **2- Về thuế chuyển quyền sử dụng đất (Thuế CQSDĐ):**

Liên quan đến nội dung trả lời của Tổng cục Thuế tại Điểm 1 và Điểm 4 công văn số 1794/TCT-TS ngày 23/5/2006, nay Tổng cục thuế hướng dẫn lại cho rõ như sau :

Các trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điểm 2(a), Mục III, Phần A Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất không liên quan đến việc phải nộp hay không phải nộp thuế CQSDĐ.

Tuy nhiên, khi xem xét hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) cho những trường hợp này, liên quan đến thuế CQSDĐ, Cục thuế cần lưu ý đến quy định của pháp luật về thuế CQSDĐ và nội dung quy định tại từng khoản 1, 2, 3 và 4 của Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 như sau :

a/Tại Khoản 3 Điều 2 Luật Thuế CQSDĐ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/1994) quy định trường hợp không thuộc diện chịu thuế CQSDĐ là :  
“Chuyển quyền sử dụng đất cho người được thừa kế theo quy định của pháp luật;”

b/Theo Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế CQSDĐ và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDĐ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2000):

- Tại Điểm 3.4, Mục I quy định những trường hợp thuộc diện không chịu thuế CQSDĐ là : “CQSDĐ trong trường hợp người nhận quyền sử dụng đất thừa kế theo di chúc hoặc phân chia quyền sử dụng đất theo pháp luật về thừa kế.”

- Tại Điểm 2(d) và 2(e), Mục VII quy định :

“d/ Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 1/1/2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ khi người sử dụng đất đến làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì chỉ phải nộp thuế CQSDĐ một lần theo quy định của pháp luật.

e/ Các trường hợp đã CQSDĐ cho nhau trước ngày 1/1/2000 mà người CQSDĐ không có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật thì không thuộc diện nộp thuế CQSDĐ;...”

Các loại giấy tờ được xác định là giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất (QSDĐ) quy định tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP nêu trên nay đã được thay thế bằng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Do vậy, trong quá trình quản lý, thu thuế CQSDĐ, xem xét trường hợp có “giấy tờ hợp lệ” phải căn cứ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, 3 và 4 của Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mới liên quan đến thuế CQSDĐ (trong phạm vi nội dung trả lời tại điểm này).

Căn cứ quy định đã trích dẫn nêu trên, việc thu thuế CQSDĐ cần phân biệt:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất có nguồn gốc **do được thừa kế** theo di chúc hoặc theo quy định của pháp luật về thừa kế; việc CQSDĐ được thực hiện từ ngày 01/7/1994 trở đi, có hay không có giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật về đất đai thì người CQSDĐ (hoặc người nhận QSDĐ) không phải nộp thuế CQSDĐ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không có giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật về đất đai, nay xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ), mà đất đó có nguồn gốc **từ nhận chuyển nhượng**; Nếu được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện để được xét cấp Giấy CNQSDĐ thì :

+ Không phải nộp thuế CQSDĐ nếu việc CQSDĐ được thực hiện từ ngày 01/7/1994 (ngày Luật thuế CQSDĐ có hiệu lực thi hành) đến trước ngày 01/01/2000;

+ Phải nộp thuế CQSDĐ (nộp thay cho người chuyển nhượng - người sử dụng đất trước đó) nếu việc chuyển nhượng được thực hiện từ ngày 01/01/2000 trở đi.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bến Tre biết và thực hiện./.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

*Nơi nhận :*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.



**Phạm Duy Khương**