

Số: 3583 /TCT - TS
V/v Lệ phí trước bạ
đối với đất thuê

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2006

Kính gửi: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Nam Định

Trả lời công văn số 84/2006/CV-VPĐK ngày 30/8/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định về việc lệ phí trước bạ đối với đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Theo Điều 111, 114 Luật đất đai năm 2003 thì tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuê không được trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng được bán tài sản, thế chấp, bảo lãnh tài sản gắn liền với đất, cho thuê lại đất như tổ chức cá nhân được giao đất.

Mặt khác, theo Khoản 1, Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai thì: "1... Mọi người sử dụng đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này". Theo đó, đất được Nhà nước cho thuê thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Theo điểm 1, Mục I, II, Phần I 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: đất là đối tượng phải chịu lệ phí trước bạ. Tổ chức, cá nhân có tài sản là đất phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bởi vậy, trường hợp đất thuê có đăng ký quyền sử dụng đất thì phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo điều 105, 107 Luật đất đai và phải nộp Lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư số 95/2005/TT-BTC (kể cả tổ chức kinh tế thuê đất hàng năm). Việc xác định số tiền lệ phí trước bạ phải nộp tính trên cơ sở diện tích đất thuê và giá 1m² đất do UBND tỉnh quy định theo hướng dẫn tại Tại Khoản 1, Mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Nam Định;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương