

Số: 4369 /TCT-CS
V/v: giải đáp chính sách lệ phí
trước bạ.

Hà Nội, ngày 21 tháng 9 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Trả lời Công văn số 3358/CT-QLĐ ngày 09/06/2016, Công văn số 3359/CT-QLĐ ngày 09/06/2016 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về vướng mắc chính sách lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 11 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;”

- Tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai:

+ Khoản 3, Khoản 4, Khoản 5 Điều 3 quy định:

“Điều 3. Xác định loại đất

Việc xác định loại đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

3. Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a. Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích theo hiện trạng sử dụng của từng thửa đất đó;

b. Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất hiện trạng có mức giá cao nhất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định; trường hợp sử dụng đất sau khi có quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để xác định mục đích chính.

4. Trường hợp đất có nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở.

...”

+ Khoản 2 Điều 26 quy định:

“Điều 26. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

- Tại Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/08/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ:

+ Khoản 1 Điều 1 quy định:

“Điều 1. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1, 2 Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình).”

+ Điều 3 quy định:

“Điều 3. Các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ

Các trường hợp thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 06 năm 2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ được quy định cụ thể như sau:

3. Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh.

Trường hợp này, các tổ chức, cá nhân không phải nộp lệ phí trước bạ khi được nhà nước giao đất; Nếu được sử dụng một phần diện tích đất để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu sử dụng một phần diện tích đất để cho thuê hoặc phục vụ cho hoạt động của đơn vị mình thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đất đó. Khi khai lệ phí trước bạ, tổ chức, cá nhân được giao đất phải xuất trình bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 124/2011/TT-BTC

ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định căn cứ xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ:

“2. Căn cứ xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ:

a) Đối với đất:

Căn cứ xác định giá trị đất tính lệ phí trước bạ là diện tích đất chịu lệ phí trước bạ và giá đất tính lệ phí trước bạ.

Đối với đất mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.

b) Đối với nhà:

Căn cứ xác định giá trị nhà tính lệ phí trước bạ là diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ và giá 01 mét vuông nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Một số trường hợp đặc biệt xác định giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

- Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ là giá bán thực tế ghi trên hoá đơn bán nhà theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi và giá nhà nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với nhà mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.”

Căn cứ quy định nêu trên, đối với giá trị đất tính lệ phí trước bạ là diện tích đất chịu lệ phí trước bạ và giá đất tính lệ phí trước bạ; đối với giá trị nhà tính lệ phí trước bạ là diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ và giá 01 m² nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Đề nghị Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo các sở, ban, ngành có liên quan xây dựng và xác định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà hỗn hợp theo đúng thẩm quyền quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa được biết././NV

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).g

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang