

Số: 4644/TCT-CS
V/v chính sách thu LPTB đất

Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 14456/CT-THNVDT ngày 10/10/2007 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc thu lệ phí trước bạ đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ 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 (LPTB); Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC:

- Tại điểm 1 mục I Thông tư số 02/2007/TT-BTC quy định về các trường hợp không phải nộp LPTB: "Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác);"

- Tại điểm 1.1 mục I phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định: "Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích *thửa* đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân *do* Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính";

- Tại điểm 7 mục I Thông tư số 02/2007/TT-BTC quy định về giá tính LPTB: "Đối với đất nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn, hoặc hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ mua bán, hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ, nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ."

Do vậy, trường hợp khu đất tại số 257 đường Giải Phóng - Hà Nội của Công ty cổ phần Quan hệ quốc tế - Đầu tư sản xuất có nguồn gốc là đất nhận chuyển nhượng do trúng đấu giá (Hợp đồng chuyển nhượng số 10/HĐKT ngày 28/6/2003) không phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (Quyết định số 771/QĐ-UB ngày 3/2/2005, Quyết định số 1155/QĐ-UB ngày 29/3/2007, Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 6/9/2007 của UBND thành phố Hà Nội và công văn số 12309/BTC-QLCS ngày 21/9/2005 của Bộ Tài chính) thì Công ty phải nộp LPTB trước khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích đất chịu LPTB là toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định tại Phiếu chuyển thông tin địa chính (không bao gồm diện tích đất làm vỉa hè, đường nội bộ, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung theo Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 6/9/2007 của UBND thành phố Hà Nội).

Giá tính LPTB: Cục Thuế đối chiếu giá chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng số 10/HĐKT ngày 28/6/2003 giữa Cục Tài chính (Bộ Quốc phòng) và Công ty Quan hệ quốc tế - Đầu tư sản xuất với giá đất do UBND TP Hà Nội quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ để xác định giá tính LPTB đúng theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế biết và thực hiện đúng chế độ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế
- Ban PC, HT,TTTĐ
- Lưu: VT, CS (3)

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



Phạm Duy Khương