

Số: 86 TCT/TS
V/v lệ phí trước bạ đất,
thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 10 tháng 1 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước

Trả lời công văn số 1395/CT-TH-&DT ngày 3/12/2004 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước về lệ phí trước bạ đất và thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về lệ phí trước bạ: Căn cứ điểm 1, mục I Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18/4/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ thì tài sản là nhà (gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác) và đất (gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng) phải chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Theo đó, trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất nông nghiệp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp. Nay được phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định của Luật đất đai năm 2003 thì diện đất này phải chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng đất ở với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ tính theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố ban hành theo quy định của Chính phủ.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được giao đất theo hình thức đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất thì diện tích đất mà tổ chức, cá nhân trúng thầu khi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì phải chịu lệ phí trước bạ. Tổ chức, cá nhân phải nộp lệ phí trước bạ tính theo giá đất đã trúng đấu thầu, đấu giá.

2. Về thu tiền sử dụng đất:

a. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì từ 1/7/2004, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có (hoặc không có) giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, nay

được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp với qui hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất, không phân biệt diện tích đất trong hạn mức hay vượt hạn mức.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất trước ngày 15/10/1993 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp với qui hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, thuộc diện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của Luật đất đai năm 2003 thì diện tích đất tăng thêm này không phải nộp tiền sử dụng đất.

b. Mua nhà thanh lý, hoá giá thuộc sở hữu Nhà nước:

Căn cứ Khoản 2, Điều 21 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì: "Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quyết định số 61/CP ngày 5/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ".

Theo đó, trường hợp tổ chức, cá nhân mua nhà thanh lý, hoá giá tại thời điểm kể từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

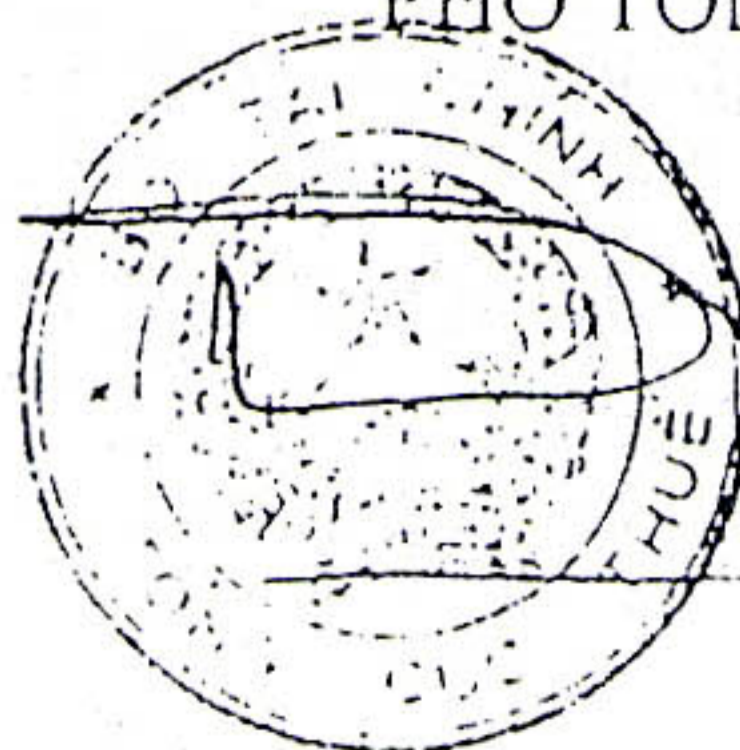
Còn trường hợp người sử dụng đất (theo như báo cáo của Cục Thuế: đất có nguồn gốc từ thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 5/7/1994, người mua đã nộp tiền sử dụng đất, giá bán nhà có ghi diện tích đất, được nhượng lại cho người sử dụng đất, nay được cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại có diện tích đất tăng thêm thì diện tích tăng thêm này của người sử dụng đất có phải nộp tiền sử dụng đất không), Tổng cục Thuế ghi nhận để báo cáo Bộ Tài chính có văn bản trả lời áp dụng thống nhất trong cả nước.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế tỉnh Bình Phước biết và thực hiện./. *ctb*

KT. TÔNG CỤC TRƯỞNG TÔNG CỤC THUẾ
PHÓ TÔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu: VP (HC), TS.



Phạm Duy Khương