

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2011

THÔNG TƯ
Hướng dẫn về lệ phí trước bạ

Căn cứ Pháp lệnh phí và lệ phí;
Căn cứ Luật Đất đai 2003 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2003;
Căn cứ Luật Quản lý thuế và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Quản lý thuế;
Căn cứ Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/06/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;
Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính; Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện về lệ phí trước bạ như sau:

Chương I
PHẠM VI ÁP DỤNG

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).
2. Súng săn, súng thể thao.
3. Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy.
4. Thuyền, kể cả du thuyền.
5. Tàu bay.
6. Xe mô tô hai bánh, xe mô tô ba bánh, xe gắn máy (kể cả xe máy điện), các loại xe tương tự phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (sau đây gọi chung là xe máy).
7. Ô tô (kể cả ô tô điện), rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Trường hợp các loại máy, thiết bị thuộc diện phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp nhưng không phải là ô tô theo quy định tại Luật Giao thông đường bộ và các văn bản hướng dẫn thi hành thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

8. Vỏ, tổng thành khung (gọi chung là khung), tổng thành máy phải chịu lệ phí trước bạ nêu tại khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này là các khung, tổng thành máy thay thế có số khung, số máy khác với số khung, số máy đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng.

Trường hợp cải tạo, sửa chữa khung, máy, thay thân máy (blok-lóc), hoặc sửa chữa, cải tạo, chuyển mục đích sử dụng phải đăng ký kiểm tra chất lượng an toàn kỹ thuật với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng không thay đổi số khung, số máy và không thay đổi chủ sở hữu sử dụng thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

Điều 2. Người nộp lệ phí trước bạ

Tổ chức, cá nhân (bao gồm cả tổ chức, cá nhân người nước ngoài) có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ nêu tại Điều 3 và được miễn lệ phí trước bạ nêu tại Điều 8 Thông tư này thì chủ tài sản phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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:

1. Nhà, đất là trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự của nước ngoài, cơ quan Đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và nhà ở của người đứng đầu cơ quan ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan Đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc của nước ngoài tại Việt Nam.

Trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự là những toà nhà hoặc các bộ phận của toà nhà và phần đất trực thuộc toà nhà được sử dụng vào mục đích chính thức của cơ quan đại diện ngoại giao (bao gồm cả nhà ở và phần đất kèm theo nhà ở của người đứng đầu cơ quan), cơ quan lãnh sự theo quy định tại điểm b, Khoản 1, và điểm c, Khoản 2 Điều 4 Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam năm 1993.

2. Tài sản (trừ nhà, đất) của tổ chức, cá nhân nước ngoài sau đây:

a) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc.

b) Viên chức ngoại giao, viên chức lãnh sự, nhân viên hành chính kỹ thuật của cơ quan đại diện ngoại giao và cơ quan lãnh sự nước ngoài, thành viên cơ quan các tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và thành viên của gia đình họ bao gồm vợ hoặc chồng và con chưa đủ 18 tuổi cùng sống chung trong gia đình không phải là công dân Việt Nam hoặc không thường trú tại Việt Nam.

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài khác không thuộc đối tượng nêu tại điểm a, b khoản này như cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế liên Chính phủ ngoài hệ thống Liên hiệp quốc, cơ quan đại diện của tổ chức phi Chính phủ, các đoàn của tổ chức quốc tế, thành viên của cơ quan và các tổ chức, cá nhân khác nhưng theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ (hoặc được miễn nộp hoặc không phải nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí) thì thực hiện theo quy định đó.

Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, nếu quy định không thu hoặc miễn thu phí, lệ phí (nói chung) hoặc lệ phí trước bạ (nói riêng), áp dụng đối với cả phía Việt Nam thì đơn vị trực tiếp thực hiện dự án (hoặc Ban quản lý dự án) là phía Việt Nam cũng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thuộc Chương trình, Dự án đã ký kết.

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

a) Sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Sử dụng thăm dò, khai thác khoáng sản, nghiên cứu khoa học theo giấy phép hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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.

4. Đất được Nhà nước giao hoặc công nhận sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

Trường hợp này người sử dụng đất phải xuất trình bản sao quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất hoặc công nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

5. Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các hộ gia đình, cá nhân theo chủ trương chung về “đồn điền đổi thửa” theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp này người sử dụng đất phải xuất trình xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất được chuyển đổi quyền sử dụng hoặc nơi cư trú của người sử dụng đất.

6. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp này người sử dụng đất phải xuất trình xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất được khai hoang hoặc nơi cư trú của người sử dụng đất.

7. Đất thuê của nhà nước hoặc thuê của tổ chức; cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.

8. Nhà, đất sử dụng vào mục đích cộng đồng của các tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng được Nhà nước công nhận hoặc được phép hoạt động, bao gồm:

a) Đất có công trình là chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh viện, tu viện, trường học, trụ sở làm việc và các cơ sở khác của tổ chức tôn giáo.

b) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am;

9. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

10. Nhà, đất thừa kế, hoặc là quà tặng giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

Trường hợp này, nhà, đất được miễn lệ phí trước bạ là nhà, đất có nguồn gốc là tài sản thừa kế hoặc quà tặng mà người nhận tài sản lần đầu tiên được nhận thừa kế hoặc nhận quà tặng từ vợ (hoặc chồng), từ cha đẻ (hoặc mẹ đẻ), từ cha nuôi (hoặc mẹ nuôi), từ cha vợ (hoặc mẹ vợ), từ cha chồng (hoặc mẹ chồng), từ ông nội (hoặc bà nội), từ ông ngoại (hoặc bà ngoại), từ con đẻ (hoặc con nuôi), từ con dâu (hoặc con rể) từ cháu nội (hoặc cháu ngoại), từ anh, chị, em ruột.

Ví dụ: Ông A có 3 người con là M, N, O. Khi Ông A mất đi, 3 người con được thừa kế nhà, đất. Anh M tặng phần tài sản thừa kế của mình cho cô O. Như vậy, khi cô O làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất thì quy định không thu lệ phí trước bạ như trên chỉ áp dụng đối với lần đầu tiên cô O được nhận thừa kế từ ông A hoặc quà tặng từ anh M; Có nghĩa là cô O không phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần tài sản được nhận từ ông A và anh M.

Trường hợp này, khi khai lệ phí trước bạ, người nhận tài sản phải xuất trình cho cơ quan thuế các giấy tờ hợp pháp chứng minh mối quan hệ với người cho, tặng hoặc xác nhận của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người cho hoặc nhận tài sản thường trú về mối quan hệ giữa người cho và người nhận tài sản và bản tự cam kết của chủ tài sản về việc lần đầu tiên được nhận quà tặng hoặc thừa kế, nếu khai không đúng thì phải bị truy thu lệ phí trước bạ và phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

11. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân được tạo lập thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ theo quy định của pháp luật.

12. Tài sản cho thuê tài chính được chuyển quyền sở hữu cho bên thuê khi kết thúc thời hạn thuê thông qua việc nhượng, bán tài sản cho thuê thì bên thuê không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp tài sản đã được đăng ký, nộp lệ phí trước bạ sau đó chuyển nhượng cho công ty cho thuê tài chính và được chính đơn vị bán tài sản thuê lại thì công ty cho thuê tài chính không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp trong thời hạn cho thuê tài chính, bên thuê chuyển nhượng hợp đồng thuê tài chính cho tổ chức, cá nhân khác (bên thứ ba) mà không thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng và công ty cho thuê tài chính không ký hợp đồng cho thuê tài chính với bên thứ ba thì bên thứ ba phải nộp lệ phí trước bạ khi kết thúc thời hạn thuê.

Trường hợp này, hoạt động cho thuê tài chính phải đảm bảo các điều kiện theo quy định về một giao dịch cho thuê tài chính và chủ tài sản phải xuất trình đầy đủ hồ sơ hợp pháp về tài sản thuê tài chính như:

- Hợp đồng cho thuê tài chính;
- Biên bản thanh lý hợp đồng;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

13. Nhà, đất, tài sản đặc biệt, tài sản chuyên dùng, tài sản phục vụ công tác quản lý chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật như:

a) Các loại nhà, đất chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật;

b) Tàu thủy, thuyền, ô tô, xe gắn máy thuộc danh mục tài sản đặc biệt hoặc tài sản chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh được Bộ Quốc phòng hoặc Bộ Công an cấp giấy đăng ký phương tiện.

14. Nhà, đất thuộc tài sản nhà nước dùng làm trụ sở cơ quan của cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp theo quy định của pháp luật.

15. Nhà, đất được bồi thường (kể cả trường hợp mua nhà bằng tiền bồi thường, hỗ trợ) khi nhà nước thu hồi nhà, đất mà tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà,

đất đã nộp lệ phí trước bạ (hoặc không phải nộp, hoặc được miễn lệ phí trước bạ hoặc đã khấu trừ lệ phí trước bạ phải nộp khi tính tiền bồi thường nhà đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật) .

16. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (bao gồm cả trường hợp được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhưng còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính).

Trường hợp diện tích đất tăng so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đã được cấp do trước đây đo chưa chính xác, nhưng ranh giới thửa đất không thay đổi thì chủ tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích tăng thêm.

Trường hợp có thay đổi ranh giới thửa đất so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ dẫn đến phát sinh tăng diện tích đất thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng.

b) Tài sản của doanh nghiệp nhà nước được chuyển thành sở hữu của công ty cổ phần theo hình thức cổ phần hoá hoặc các hình thức sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước khác theo quy định của pháp luật thì doanh nghiệp mới không phải nộp lệ phí trước bạ.

c) Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình, do một người trong hộ gia đình đứng tên, khi phân chia tài sản đó cho các thành viên hộ gia đình đăng ký lại;

Trường hợp này, khi kê khai lệ phí trước bạ, chủ tài sản phải xuất trình giấy tờ hợp pháp chứng minh mối quan hệ với người đứng tên trên Giấy chứng nhận hoặc xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi hộ gia đình đăng ký hộ khẩu thường trú.

d) Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng phải đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng do giấy chứng nhận bị mất, rách nát, hư hỏng;

đ) Nhà, đất đã có Quyết định thu hồi theo quy hoạch của nhà nước nay do thay đổi quy hoạch, chủ tài sản đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng.

17. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp theo chính sách hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân, xã viên hợp tác xã góp vốn bằng tài sản vào doanh nghiệp, tổ chức tín dụng, hợp tác xã; Doanh nghiệp, tổ chức tín dụng, hợp tác xã giải thể hoặc phân chia hoặc rút vốn trả lại cho tổ chức, cá nhân bằng chính tài sản do tổ chức, cá nhân đã góp vốn trước đây.

b) Doanh nghiệp điều động tài sản cho các đơn vị thành viên hoặc doanh nghiệp điều động tài sản giữa các đơn vị thành viên thuộc doanh nghiệp theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn.

Trường hợp điều chuyển tài sản giữa doanh nghiệp với các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập hoặc điều chuyển tài sản giữa các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập với nhau không theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn mà theo phương thức mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hoặc điều động tài sản giữa cơ quan, đơn vị dự toán này với cơ quan, đơn vị dự toán khác (đối với hành chính sự nghiệp) thì phải nộp lệ phí trước bạ.

18. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ phải đăng ký lại quyền sở hữu sử dụng do việc chia, tách, cổ phần hoá, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đổi tên đồng thời đổi chủ sở hữu tài sản, tài sản phải đăng ký lại với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phương tiện phải đổi biển kiểm soát thì chủ tài sản phải nộp lệ phí trước bạ.

19. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ, phải đăng ký lại quyền sở hữu sử dụng do chuyển đến địa phương khác mà không thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

20. Nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà được hỗ trợ mang tính chất nhân đạo tương tự theo các chủ trương quyết định của nhà nước từ cấp huyện trở lên, bao gồm cả đất kèm theo nhà được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng mang tên người được tặng.

Trường hợp này, người nhận tài sản khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng phải xuất trình với cơ quan thuế xác nhận của UBND cấp xã.

21. Xe chuyên dùng vào các mục đích sau đây:

- a) Xe cứu hoả;
- b) Xe cứu thương (kể cả xe được trang bị các thiết bị y tế chuyên dùng để khám, chữa bệnh lưu động), xe chiếu, chụp X-quang, xe cứu hộ;
- c) Xe chở rác (kể cả xe chở các tạp chất khác trong xử lý vệ sinh, môi trường), xe phun tưới, xe quét đường, xe hút hầm cầu, hút bụi;
- d) Xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật.

Xe chuyên dùng nêu tại khoản này (20) là xe có lắp đặt các thiết bị đồng bộ chuyên dùng, như: bồn chuyên dùng chứa nước hoặc hoá chất và vòi phun (đối với xe cứu hoả, xe phun tưới), băng ca, còi ù (đối với xe cứu thương), gắn các thiết bị chụp X-quang (đối với xe chiếu, chụp X-quang), thùng ép rác hoặc các bộ phận cần

cầu, máy cầu, xúc rác (đối với xe chở rác), xe 3 bánh gắn máy (đối với xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật).

Trường hợp các xe chuyên dùng này được cải tạo theo đúng quy định của pháp luật thành các loại xe: xe vận tải hàng hoá, xe vận tải hành khách, xe ô tô con, xe mô tô 2 bánh các loại, thì không phân biệt đối tượng và mục đích sử dụng, đều phải chịu lệ phí trước bạ.

22. Tàu bay sử dụng cho mục đích kinh doanh vận chuyển hàng hoá, hành khách công cộng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép.

Trường hợp sử dụng làm phương tiện giao thông cá nhân thì thuộc diện phải chịu lệ phí trước bạ.

23. Tàu thuyền đánh bắt thủy, hải sản.

Trường hợp này, khi khai lệ phí trước bạ, chủ tài sản phải xuất trình giấy đăng ký kiểm tra chất lượng an toàn kỹ thuật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

24. Vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của tài sản nêu tại khoản 8, Điều 1 Thông tư này phải đăng ký lại do được thay thế trong thời hạn bảo hành.

25. Nhà xưởng của cơ sở sản xuất, kinh doanh, kể cả nhà kho, nhà ăn, nhà để xe của đơn vị.

26. Tài sản là hàng hóa kinh doanh của các tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật mà không đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương II **CĂN CỨ TÍNH, CÁCH TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ**

Điều 4. Căn cứ tính lệ phí trước bạ, mức thu lệ phí trước bạ

1- Căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ.

2- Mức thu lệ phí trước bạ: số tiền lệ phí trước bạ phải nộp được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền lệ phí} \\ \text{trước bạ phải nộp} \\ \text{(đồng)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá tính lệ phí} \\ \text{trước bạ} \\ \text{(đồng)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Tỷ lệ} \\ \text{lệ phí trước bạ} \\ \text{(\%)} \end{array}$$

Mức thu lệ phí trước bạ đối với các tài sản quy định tại Điều 1 Thông tư này tối đa là 500 triệu đồng/1 tài sản/lần trước bạ, trừ ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe), tàu bay, du thuyền.

Điều 5. Giá tính lệ phí trước bạ

Giá tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ.

1- Nguyên tắc ban hành giá tính lệ phí trước bạ:

1.1- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế của địa phương, chỉ đạo các cơ quan chức năng xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với từng loại tài sản để UBND cấp tỉnh có cơ sở xem xét, ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ tài sản áp dụng tại địa phương trong từng thời kỳ, cụ thể:

- Đối với đất: giá tính thu lệ phí trước bạ là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định theo quy định của pháp luật về đất đai .

- Đối với nhà: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, xây dựng giá tính lệ phí trước bạ nhà, căn cứ giá thực tế xây dựng "mới" một (01) m² sàn nhà đối với từng cấp nhà, hạng nhà và tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Đối với các loại tài sản khác: Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Cục Thuế xây dựng giá tính lệ phí trước bạ áp dụng đối với các tài sản thuộc diện chịu lệ phí trước bạ theo nguyên tắc sau:

+ Đối với tài sản mua bán: giá tính lệ phí trước bạ không được thấp hơn giá ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp của người bán;

+ Đối với tài sản tự sản xuất, chế tạo: giá tính lệ phí trước bạ không được thấp hơn giá thành sản phẩm của đơn vị sản xuất.

1.2- Trong quá trình thực hiện, cơ quan thuế có trách nhiệm phát hiện kịp thời tài sản đăng ký nộp lệ phí trước bạ nhưng chưa được quy định trong bảng giá tính lệ phí trước bạ của địa phương hoặc giá quy định trong bảng giá chưa phù hợp với quy định thì phải có ý kiến đề xuất kịp thời gửi Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc cơ quan được uỷ quyền ban hành bảng giá để bổ sung, sửa đổi bảng giá tính lệ phí trước bạ cho phù hợp.

Chậm nhất sau 15 ngày kể từ ngày ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ, cơ quan ban hành gửi Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để theo dõi thực hiện.

2- Căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ:

2.1- Đối với đất: Căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ đất là diện tích đất chịu lệ phí trước bạ và giá đất tính lệ phí trước bạ.

Trong đó:

a- 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".

b- Giá đất tính lệ phí trước bạ: là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định .

2.2- Đối với nhà: Căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ nhà là diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ và giá nhà tính lệ phí trước bạ.

Trong đó:

a- Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

b- Giá nhà tính lệ phí trước bạ: là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2.3. Đối với các tài sản khác như tàu bay, tàu thủy, thuyền, xe ô tô, rơ moóc, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao... : là giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Bảng giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh ban hành.

Điều 6. Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ

1. Nhà, đất là 0,5%.

2. Súng săn, súng thể thao là 2%.

3. Tàu thủy, sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, thuyền, du thuyền, tàu bay là 1%.

4. Xe máy mức thu là 2%. Riêng:

a) Xe máy của tổ chức, cá nhân ở các thành phố trực thuộc Trung ương; thành phố thuộc tỉnh; thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở nộp lệ phí trước bạ lần đầu với mức là 5%;

b) Đối với xe máy nộp lệ phí trước bạ lần thứ 2 trở đi được áp dụng mức thu là 1%. Trường hợp chủ tài sản đã kê khai, nộp lệ phí trước bạ đối với xe máy thấp hơn 5%, sau đó chuyển giao cho tổ chức, cá nhân ở địa bàn quy định tại điểm a khoản này thì nộp lệ phí trước bạ theo mức là 5%.

Đối với xe máy được kê khai nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi, chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế giấy đăng ký mô tô, xe máy hoặc hồ sơ đăng ký xe do Công an cấp đăng ký trả. Địa bàn đã kê khai nộp lệ phí lần trước được xác định theo “Nơi thường trú”, “Nơi Đăng ký nhân khẩu thường trú” hoặc “Địa chỉ” ghi trong giấy đăng ký mô tô, xe máy hoặc giấy khai đăng ký xe, giấy khai sang tên, di chuyển trong hồ sơ đăng ký xe và được xác định theo địa giới hành chính nhà nước tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

5. Ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô là 2%.

Riêng: Ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe), bao gồm cả trường hợp ô tô bán tải vừa chở người, vừa chở hàng thì nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ từ 10% đến 20%. Căn cứ quy định về tỷ lệ thu lệ phí trước bạ tại điểm này, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định cụ thể tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh; thị xã nơi Ủy ban

nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đóng trụ sở được xác định theo địa giới hành chính nhà nước tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ, trong đó: Thành phố trực thuộc Trung ương bao gồm tất cả các quận, huyện trực thuộc thành phố, không phân biệt các quận nội thành hay các huyện ngoại thành, đô thị hay nông thôn; Thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở bao gồm tất cả các phường, xã thuộc thành phố, thị xã, không phân biệt là nội thành, nội thị hay xã ngoại thành, ngoại thị.

6. Vô, tổng thành khung, tổng thành máy của tài sản quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều này mà phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì áp dụng tỷ lệ thu lệ phí trước bạ tương ứng với tài sản quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều này.

Ví dụ về việc xác định tỷ lệ nộp lệ phí trước bạ của các trường hợp kê khai nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi (trong đó địa bàn A là địa bàn trong nhóm các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở; địa bàn B là các địa bàn khác) như sau:

+ Trường hợp 1: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 2: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 3: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 5%.

+ Trường hợp 4: Xe máy đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 5: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 5%.

+ Trường hợp 6: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

+ Trường hợp 7: Xe máy kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại địa bàn A hoặc địa bàn B, sau đó đã được kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn A hoặc địa bàn B, lần tiếp theo kê khai nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn B nộp lệ phí trước bạ theo tỷ lệ 1%.

Chương III

GHI NỢ, MIỄN LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Điều 7. Ghi nợ lệ phí trước bạ

1. Đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ:

Nhà ở, đất ở của các hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Thanh toán nợ lệ phí trước bạ:

Giá đất làm căn cứ tính số tiền lệ phí trước bạ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được nợ lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất đó cho tổ chức, cá nhân khác thì phải nộp đủ số lệ phí trước bạ còn nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi.

3. Thủ tục ghi nợ lệ phí trước bạ:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 điều này thực hiện nộp hồ sơ (trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nêu tại khoản 1 điều này) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở kiểm tra hồ sơ, nếu xác định đúng đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 điều này thì ghi vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở: "Nợ lệ phí trước bạ" trước khi cấp cho chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

Trường hợp nhận được hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân còn ghi nợ lệ phí trước bạ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có trách nhiệm chuyển hồ sơ, kèm theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính" sang cho cơ quan Thuế để tính và thông báo để hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ còn nợ trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi.

Điều 8. Miễn lệ phí trước bạ

Quy định miễn lệ phí trước bạ tại Điều 9 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP được hướng dẫn như sau:

1. Nhà ở, đất ở của hộ nghèo; nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số ở các xã, phường, thị trấn thuộc vùng khó khăn; nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa; nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên. Trong đó:

- Hộ nghèo là hộ gia đình mà tại thời điểm kê khai, nộp lệ phí trước bạ có giấy chứng nhận là hộ nghèo do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (cấp xã) nơi cư trú xác nhận là hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số thuộc diện được miễn lệ phí trước bạ là các cá nhân và hộ gia đình trong đó vợ hoặc chồng là người dân tộc thiểu số.

- Vùng khó khăn được xác định theo Quyết định số 30/2007/QĐ-TTg ngày 05/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Danh mục các đơn vị hành chính thuộc vùng khó khăn và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Trường hợp này, các hộ gia đình, cá nhân khi kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế các giấy tờ chứng minh là người dân tộc thiểu số như: Xác nhận của UBND xã phường nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc bản sao hộ khẩu thường trú hoặc giấy tờ khác chứng minh cá nhân đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là người dân tộc thiểu số.

2. Phương tiện thủy nội địa không có động cơ, trọng tải toàn phần đến 15 tấn; Phương tiện thủy nội địa có động cơ tổng công suất máy chính đến 15 mã lực (CV); Phương tiện thủy nội địa có sức chở người đến 12 người; Vỏ và tổng thành máy tương ứng lắp thay thế vào các loại phương tiện này.

Các phương tiện nêu trên được xác định theo quy định của Luật giao thông đường thủy nội địa và các văn bản hướng dẫn thi hành (kể cả vỏ và tổng thành máy tương ứng lắp thay thế vào các loại phương tiện này).

3. Nhà, đất do cơ sở thực hiện xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, môi trường đăng ký quyền sở hữu sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường phải đáp ứng quy định về tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Nhà, đất do các cơ sở ngoài công lập đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vào các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo; y tế; văn hoá; thể dục thể thao; khoa học và công nghệ; môi trường; xã hội; dân số, gia đình, bảo vệ chăm sóc trẻ em.

Các cơ sở ngoài công lập hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo; y tế; văn hoá; thể dục thể thao; khoa học và công nghệ; môi trường; xã hội; dân số, gia đình, bảo vệ chăm sóc trẻ em phải đáp ứng quy định về tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn theo quy định của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Nhà, đất do doanh nghiệp khoa học và công nghệ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phục vụ cho mục đích nghiên cứu khoa học, công nghệ theo quy định của pháp luật.

6. Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2011 và thay thế Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/10/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ.

Các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ, các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành các quy định của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, hướng dẫn bổ sung./. *W*

Nơi nhận: *San*

- Văn phòng TƯ Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Viện Kiểm sát NDTC;
- Văn phòng BCĐ phòng chống tham nhũng;
- Toà án NDTC;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Sở Tài chính, Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, TP;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, TCT (VT,CS). *SS*

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



na
Đỗ Hoàng Anh Tuấn