

Số: 4018 /TCT - TS
V/v nộp lệ phí trước bạ và
thuế chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2006

Kính gửi: Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Hải Phòng.

Trả lời công văn số 10/CV-CIC ngày 27/2/2006 của Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Hải Phòng về việc hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Theo quy định tại mục I, Phần III 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 :

+ Tờ khai lệ phí trước bạ được lập riêng cho từng tài sản thành hai bản và kèm theo giấy tờ có liên quan. Đối với tài sản là nhà đất, hồ sơ được nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn.

+ Một trong những giấy tờ phải nộp kèm theo Tờ khai lệ phí trước bạ là: "Giấy tờ chứng minh nhà, đất có nguồn gốc hợp pháp, như: Hoá đơn kèm theo bản sao hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất hoặc giấy tờ chuyển nhượng nhà, đất có xác nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thị trấn, xã, phường)..."

Như vậy, trong trường hợp này, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất phải nộp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ hai bản, một bản được lưu giữ tại cơ quan thuế. Trường hợp Công ty nộp bản sao hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì bản sao đó phải có công chứng nhà nước hoặc chứng thực như quy định nêu trên.

2- Về đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Điều 1, Chương I Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/1994) quy định: " Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất bao gồm cả đất có nhà và vật kiến trúc trên đó, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 2 của Luật này."

Khoản 2, Điều 31 Chương VIII Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2004) có quy định: "Bãi bỏ quy định về thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở kinh doanh quy định tại Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất. Thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất của cơ sở kinh doanh phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật này."

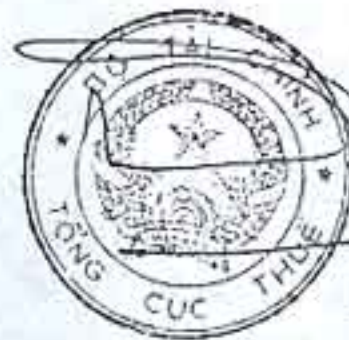
Căn cứ các quy định trên đây, trường hợp Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Hải Phòng đã có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác từ ngày 1/7/1994 đến trước ngày 1/1/2004 thì Công ty thuộc đối tượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, kể từ ngày 1/1/2004 trở đi nếu Công ty chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác thì Công ty không thuộc đối tượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất mà thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Hải Phòng biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận :

- Như trên,
- Cục Thuế thành phố Hải Phòng
- Lưu: VT, TS.v



Phạm Duy Khương