

Số: 1230 /TCT - TS
V/v chính sách thu, nộp
lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 06 tháng 4 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời công văn số 05/CT-THDT ngày 3/1/2006 của Cục Thuế tỉnh Long An về việc vướng mắc chính sách thu lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Về các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

1.1/ Quy định tại điểm 5, Mục III, Phần I 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 là thể hiện chính sách về tôn giáo, tín ngưỡng của Đảng và Nhà nước ta. Theo đó, đất sử dụng vào mục đích cộng đồng của các tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng được nhà nước công nhận hoặc cho phép hoạt động, không phân biệt nguồn gốc, nếu được Cơ quan Tài nguyên và Môi trường xét đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (và cung cấp đủ hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 95/2005/TT-BTC) không phải nộp lệ phí trước bạ.

1.2/ Theo quy định tại điểm 11, Mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC thì không phải nộp lệ phí trước bạ đối với: "Nhà tình nghĩa, bao gồm cả đất kèm theo nhà được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng mang tên người được tặng." Quy định này áp dụng đối với cả đất được tặng hoặc đất của người được tặng nhà (chưa nộp lệ phí trước bạ).

2- Về ghi nợ lệ phí trước bạ: Theo quy định tại điểm 1(a), Mục IV Thông tư số 95/2005/TT-BTC, đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ là: Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân thuộc Chương trình phát triển kinh tế-xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa theo Quyết định số 135/1998/QĐ-TTg ngày 31/7/1998 của Thủ tướng Chính phủ (gọi chung là Chương trình 135) và được cụ thể hoá tại các quyết định khác của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại các xã thuộc Quyết định số 231/2003/QĐ-TTg ngày 12/11/2003 của Thủ tướng Chính phủ bổ sung và thay tên xã thuộc chương trình phát triển kinh tế xã hội các xã đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân tộc miền núi, biên giới và vùng sâu, vùng xa, Quyết định số 106/2004/QĐ-TTg ngày 11/6/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh sách các xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ngang ven biển và hải đảo cũng thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ.

Đối tượng được ghi nợ quy định tại điểm này được áp dụng trong tất cả các trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

3- Về giá đất tính lệ phí trước bạ: căn cứ quy định tại mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC thì: “Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước tại thời điểm trước bạ.”

Vì vậy, 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 chuyển nhượng, hoặc kê khai của người nộp thuế) nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

Trường hợp giá trị chuyển nhượng bằng vàng thì quy đổi sang tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá tại thời điểm kê khai, nộp lệ phí trước bạ.

4- Về xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ đối với tài sản là nhà: Công thức tính tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ quy định tại điểm 2.3 (a), Mục I Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC nhằm mục đích giải thích về phương pháp xác định chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ.

Khi tính thu lệ phí trước bạ, căn cứ tính được quy định tại điểm 2.3 (b), Mục I Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC.

5 - Về xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ đối với tài sản là ô tô, xe máy:

5.1/ Quy định tỷ lệ (%) giá trị còn lại của tài sản kê khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi tại điểm 3.6, mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC là 85% cho tài sản có thời gian sử dụng từ 1-3 năm phải được hiểu là các tài sản đã qua sử dụng trong vòng 3 năm (không phải từ 12 tháng đến 3 năm); kê khai lệ phí trước bạ lần thứ 2 thì xác định giá trị bằng 85% tài sản mới cùng loại trên thị trường tại thời điểm trước bạ. Vì vậy, đối với xe mới 100% sau khi đăng ký được chuyển nhượng ngay trong năm thì khi đăng ký lại chỉ phải nộp lệ phí trước bạ theo mức 85%.

5.2/ Theo quy định tại điểm 3.6, mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC thì thời gian sử dụng được xác định từ năm sản xuất (đối với xe sản xuất trong nước) hoặc năm nhập khẩu (đối với xe nhập khẩu) đến năm kê khai lệ phí trước bạ. Đối với xe đã qua sử dụng nhập khẩu vào Việt Nam, thời gian sử dụng được tính từ năm nhập khẩu. Trường hợp đã chuyển nhượng nhiều lần, nếu hồ sơ kê khai không đủ căn cứ để xác định thì cơ quan thuế phải căn cứ vào kiểu dáng xe, nước sản xuất, số khung, số máy để xác định thời gian sử dụng để tính lệ phí trước bạ.

6- Về xử phạt vi phạm hành chính: Thực hiện quy định tại điểm 1(a) Mục II, Phần V Thông tư số 95/2005/TT-BTC, trường hợp tổ chức, cá nhân chậm đăng ký, kê khai nộp lệ phí trước bạ quá thời hạn quy định trên 20 ngày thì tùy

theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt theo quy định tại điểm 2 (b), Mục II Thông tư số 06/2004/TT-BTC ngày 4/2/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 106/2003/NĐ-CP ngày 23/9/2003 của Chính phủ quy định về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực phí, lệ phí.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Long An biết và thực hiện. *✓*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận :

- Như trên,
- Lưu: VT, TS.đ



Phạm Duy Khương
Phạm Duy Khương