

Số: 1282/TCT- TS
V/v giá tính thuế các
khoản thu về nhà, đất

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 2045/CT-THĐT ngày 7/3/2006 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc áp dụng giá nhà, giá đất để thu ngân sách các khoản về đất, nhà khi các hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thu tiền sử dụng đất:

Căn cứ khoản 5 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất như sau: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu còn nợ tiền sử dụng đất thì được tiếp tục ghi nợ và phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 15 của Nghị định này".

Theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP nêu trên thì: "...số tiền sử dụng đất ghi nợ được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do đó, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành còn nợ tiền sử dụng đất nay mới nộp hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ có hiệu lực thi hành tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Tại điểm 4 mục IV 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 quy định việc nộp tiền lệ phí trước bạ còn ghi nợ áp dụng theo giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

Theo hướng dẫn tại điểm 5 công văn số 723 TC/TCT ngày 19/1/2005 của Bộ Tài chính về việc giải quyết các hồ sơ về nhà, đất tiếp nhận trước ngày 1/1/2005 thì việc áp dụng giá để tính thu các khoản liên quan đến nhà, đất như sau: "Các trường hợp nêu tại điểm này (5) thực hiện đến ngày 31/12/2005; Kể từ ngày 01/01/2006 trở đi nếu vẫn chưa nộp đủ vào ngân sách nhà nước thì phải nộp theo giá nhà, đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định áp dụng tại thời điểm nộp".

Vi vậy, trước mắt trong khi chưa thay đổi chính sách thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ đất thì đối với các hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 31/12/2005 còn nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nay mới nộp hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính thì giá nhà, đất áp dụng giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ; Giá tính thuế chuyển quyền sử dụng đất được áp dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định áp dụng tại thời điểm nộp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLCS - BTC;
- Lưu: VT, TS.v

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



Phạm Duy Khương