

Số: 1980/BTC-TCT
V/v hướng dẫn thực hiện chính sách lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 16 tháng 2 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Thời gian vừa qua Bộ Tài chính nhận được công văn của một số tỉnh, thành phố đề nghị giải đáp một số vướng mắc về chính sách lệ phí trước bạ theo quy định tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ và Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ. Về các vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Về giá tính lệ phí trước bạ:

- Tại Điều 6 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ :

“ Điều 6. 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.

Bộ Tài chính quy định cụ thể trình tự, thủ tục ban hành giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Điều này.”

- Tại Điều 5 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

“ 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 nhà 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.”

Căn cứ theo các quy định trên, việc ban hành giá tính lệ phí trước bạ áp dụng tại địa phương thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do vậy, đề nghị Cục thuế căn cứ theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan xây dựng và đề xuất giá tính lệ phí trước bạ (đối với tất cả các trường hợp: tài sản đã qua sử dụng; nhà, đất tái định cư; nhà đất thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang ở thuê theo Nghị định 61/CP...) theo nguyên tắc và căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính trình UBND cấp tỉnh xem xét, ban hành theo đúng quy định.

Trường hợp 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, giá mua bán trên hoá đơn hợp pháp lớn hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì Cục thuế phải có ý kiến báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung, sửa đổi bảng giá cho phù hợp để có căn cứ tính lệ phí trước bạ.

Trong thời gian nghiên cứu trình UBND cấp tỉnh bổ sung, điều chỉnh giá tính lệ phí trước bạ theo quy định tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ và Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính, đề nghị Cục thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc áp giá tính lệ phí trước bạ cho phù hợp với thực tế tại địa phương theo đúng thẩm quyền để các Cục thuế có căn cứ thực hiện đảm bảo thời gian quy định.

2. Về ghi nợ lệ phí trước bạ:

Tại Điều 8 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ quy định: “ Ghi nợ lệ phí trước bạ đối với đất của 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”

Tại Điều 7 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

“ 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.”

Theo quy định trên, nhà 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 cũng được ghi nợ lệ phí trước bạ. Giá nhà làm căn cứ tính số tiền lệ phí trước bạ là giá nhà 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.

3. Đối với tài sản chuyển nhượng nhiều lần:

Tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định:

Điều 3: “ Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 2 Nghị định này phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Điều 10: “1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2011”

Căn cứ quy định trên, tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 2 Nghị định 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ chỉ phải nộp lệ phí trước bạ khi chủ tài sản đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, không có căn cứ để truy thu lệ phí trước bạ đối với các trường hợp chuyển nhượng tài sản qua nhiều lần mà không thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ.

4. Về xác định tài sản thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ quy định tại khoản 10 Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC.

- Tại khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo từng thửa đất.”

- Tại khoản 10 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

“10. Nhà, đất nhận 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 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.”

- Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

Tại khoản 10 Điều 3: “ 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.”

- Tại tiết a, điểm 2.1, Khoản 2 Điều 5: “ 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.”

Căn cứ theo các quy định nêu trên: nhà, đất do nhận thừa kế hoặc quà tặng lần đầu tiên (thuộc các trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC) là nhà, đất mà người đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất lần đầu tiên được nhận quà tặng hoặc thừa kế, căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính. Trường hợp cơ quan thuế nhận được phiếu chuyển thông tin địa chính của 2 thửa đất trở lên và chủ tài sản cũng đã cam kết là “nhận lần đầu” thì chủ tài sản chỉ được miễn lệ phí trước bạ đối với 01 thửa đất do chủ tài sản lựa chọn. Trường hợp, 02 thửa đất đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hợp thửa) thì chủ tài sản được miễn lệ phí trước bạ đối với thửa đất ghi trên giấy chứng nhận đó.

5. Về thời hạn nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ:

- Tại điều 3 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định:

“ Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 2 Nghị định này phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, sử

dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ các trường hợp quy định tại Điều 4 nghị định này.”

Căn cứ quy định nêu trên, tài sản thuộc diện chịu lệ phí trước bạ của tổ chức, cá nhân phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày phát sinh nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ tính từ ngày tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hồ sơ khai lệ phí trước bạ thực hiện theo quy định tại Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/2/2011 của Bộ Tài chính.

6. Trường hợp người nộp thuế đã nộp đầy đủ hồ sơ khai lệ phí trước bạ hợp lệ trước thời điểm 1/9/2011 nhưng do vướng mắc chính sách thu từ cơ quan chức năng mà cơ quan thuế chưa ra thông báo nộp lệ phí trước bạ thì thực hiện thu lệ phí trước bạ theo quy định tại các văn bản pháp luật quy định về lệ phí trước bạ có hiệu lực trước ngày 1/9/2011.

Trường hợp chuyển nhượng tài sản xảy ra trước ngày 1/9/2011 nhưng người nộp thuế chưa làm thủ tục kê khai nộp lệ phí trước bạ thì nếu chủ tài sản đăng ký quyền sở hữu, sử dụng kể từ ngày 1/9/2011 thì áp dụng theo quy định tại Nghị định 45/2011/NĐ-CP và Thông tư số 124/2011/TT-BTC.

7. Lệ phí trước bạ đối với thành viên hộ gia đình khi phân chia tài sản:

- Tại điểm c, khoản 16, Điều 3 Thông tư 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

“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:

...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 trong 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.”

Căn cứ quy định nêu trên, đối với tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng chung cho hộ gia đình nhưng do một người đứng tên theo quy định của pháp luật, khi phân chia tài sản đó cho các thành viên hộ gia đình đăng ký lại thì từng thành viên đó không phải nộp lệ phí trước bạ. Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình do một người đứng

tên là các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng và chỉ do một người đại diện của hộ gia đình đó đứng tên theo quy định của pháp luật. Thành viên hộ gia đình phải là người có quan hệ gia đình theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình và cùng hộ khẩu thường trú với người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng.

8. Về đất được nhà nước giao để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tái định cư:

Tại điểm c, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định không phải nộp lệ phí trước bạ trong trường hợp Đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào mục đích:

“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. Các trường hợp này nếu chuyển nhượng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ.”

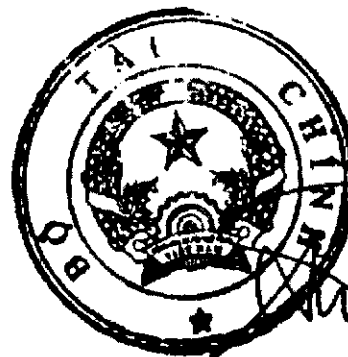
Căn cứ theo quy định nêu trên, đất được nhà nước giao để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tái định cư để chuyển nhượng thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp đơn vị giữ lại một phần diện tích để sử dụng hoặc cho thuê thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần diện tích đó.

Bộ Tài chính hướng dẫn để Cục thuế các tỉnh, thành phố biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST(BTC); Vụ PC(BTC);
- Vụ PC(TCT);
- Lưu: VT, TCT (VT, CS(2b)).Minh



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đỗ Hoàng Anh Tuấn