

Số: 2491 /TCT-TS  
V/v giá tính thuế  
CQSDĐ, LPTB đất

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận.

Trả lời Công văn số 365CT/THDT ngày 18/5/2006 của Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận về việc giá tính thuế chuyển quyền sử dụng đất và thu lệ phí trước bạ đất trường hợp đấu giá, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo điểm 1, 2 khoản 2, Mục II Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) và khoản 1, mục I, Phần II 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 (LPTB);

Theo điểm a, khoản 3, Điều 16 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm: "Quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo đúng quy định tại Nghị định này. Công bố công khai giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và khi có điều chỉnh giá đất; tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại địa phương".

Căn cứ các quy định trên đây thì trường hợp đất được nhà nước giao theo hình thức đấu giá, sau đó người trúng đấu giá chuyển nhượng đất đó cho tổ chức, cá nhân khác áp dụng giá tính thuế CQSDĐ và LPTB như sau:

- Trường hợp người được nhà nước giao đất theo hình thức đấu giá mà người trúng đấu giá kê khai LPTB trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất thì giá tính LPTB là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn (hoặc quyết định giao đất, quyết định trúng đấu giá...); Nếu vượt quá 30 ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất mà người trúng đấu giá mới kê khai LPTB thì giá tính LPTB là giá trúng đấu giá nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.



- Trường hợp người được nhà nước giao đất theo hình thức đấu giá nêu trên tiếp tục chuyên nhượng thửa đất đó cho tổ chức, cá nhân khác theo hình thức đấu giá (bán đấu giá) thì phải nộp thuế CQSDĐ theo giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ; Nếu chuyên nhượng QSDĐ theo hình thức khác (thỏa thuận...) thì nộp thuế CQSDĐ theo giá đất do UBND tỉnh quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ. Người nhận QSDĐ (người mua) phải nộp LPTB theo giá đất thực tế chuyên nhượng ghi trên hoá đơn (hoặc hợp đồng chuyên nhượng, giấy tờ mua bán có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền hoặc kê khai LPTB) nhưng không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

Việc áp dụng giá trúng đấu giá để tính thuế CQSDĐ và LPTB như nêu trên chỉ áp dụng đối với trường hợp giao đất hoặc CQSDĐ theo hình thức đấu giá, các trường hợp giao đất hoặc CQSDĐ theo hình thức khác (kể cả trường hợp thửa đất đó trước đây được nhà nước giao theo hình thức đấu giá với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá tính thuế CQSDĐ và LPTB hiện hành) thực hiện theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận biết và thực hiện./.

Nơi nhận:  
- Như trên;  
- Lưu: VT, TS.3

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương