

Số: 2539 /TCT - TS
V/v thu lệ phí trước bạ
và thuế chuyển quyền sử
dụng đất

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 5135/CT-TTHT ngày 31/5/2006 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc chính sách thu lệ phí trước bạ, chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Về lệ phí trước bạ: Theo quy định tại điểm 9 (c), 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 thì trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ là: "Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình (đồng đứng tên chủ sở hữu, sử dụng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản) khi phân chia tài sản đó cho những người trong hộ gia đình thì người được chia tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ. Đối với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản chỉ do một người đứng tên thì không phải là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tế Việt Nam, nếu chủ tài sản chuyển giao tài sản của mình cho vợ (chồng), cha mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi), con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể) thì người nhận tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ."

Do vậy, các trường hợp con ruột có vợ (chồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cha mẹ ruột của vợ (chồng) thì người cha/mẹ nhận quyền sử dụng đất không phải nộp lệ phí trước bạ.

2- Về thuế chuyển quyền sử dụng đất: Theo quy định tại điểm 3.5, mục I 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 8/6/2000 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 thì trường hợp thuộc diện không chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất là: "CQSĐĐ giữa cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi, ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại (hoặc ngược lại) trong đó người CQSĐĐ phải có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải có sổ hộ khẩu ghi rõ mối quan hệ với người có quyền sử dụng đất, hoặc giấy khai sinh để xác định các mối quan hệ ông bà với cha mẹ; cha mẹ với các con hoặc các giấy tờ pháp lý khác chứng minh."

Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: "1/ Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thỏa thuận. Tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất.

2/ Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì trong giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng."

Khoản 1, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: "1/ Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung."

Căn cứ các quy định nêu trên :

- Trường hợp con đẻ có chồng hoặc vợ (con dâu hoặc con rể) đồng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đồng sở hữu), quyền sử dụng đất là sở hữu chung theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, khi vợ chồng chuyển giao quyền sử dụng đất cho cha mẹ đẻ của chồng hoặc vợ thì con dâu (hoặc con rể) phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Trị giá tính thuế chuyển quyền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

- Trường hợp chỉ có con dâu (hoặc con rể) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất là tài sản riêng của con dâu (hoặc con rể) thì khi chuyển quyền sử dụng đất cho bố mẹ chồng (hoặc bố mẹ vợ) thì con dâu (hoặc con rể) thuộc đối tượng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết và thực hiện. /

Nơi nhận :

- Như trên,
- Lưu: VT, TS.j

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương