

Số: 2903 /TCT - TS

V/v giá đất tính lệ phí trước bạ
và thuế chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hưng Yên

Trả lời công văn số 894 CT/TB-TK ngày 27/7/2006 của Cục Thuế tỉnh Hưng Yên về giá tính thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Công văn số 6267 TC/TCT ngày 09/06/2004 của Bộ Tài chính về giá tính thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDD) và lệ phí trước bạ (LPTB), chỉ áp dụng đối với các trường hợp người sử dụng đất kê khai nộp thuế CQSDD và LPTB vào thời gian thi hành Nghị định số 87 /CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất (vì tại thời điểm này, giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ không sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường).

2. Đến nay, thi hành Luật Đất đai năm 2003 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và Thông tư số 95 /2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về LPTB. Hiện tại Bộ Tài chính cũng đang nghiên cứu, soạn thảo thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 19/2000/NĐ-CP thay thế Thông tư số 104/2000/TT-BTC về thuế CQSDD.

Trong khi chưa có hướng dẫn mới, giá tính thuế CQSDD và LPTB được thực hiện theo Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ về thuế CQSDD và Thông tư số 95 /2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về LPTB. Cụ thể đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất theo hình thức đấu giá, người trúng đấu giá đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo giá trúng đấu giá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất đó cho người khác thì áp dụng giá tính thuế CQSDD và LPTB như sau:

- Giá đất tính thuế CQSDD là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP nêu trên.

- Giá đất tính LPTB là giá thực tế chuyển nhượng ghi trên hoá đơn hoặc hợp đồng (hoặc giấy tờ thoả thuận) chuyển nhượng giữa 2 bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng), nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Hưng Yên biết và thực hiện./.

**KT. TÒNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TÒNG CỤC TRƯỞNG**

Nơi nhận :

- Như trên,
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố,
- Lưu: VT, TS. 90



Phạm Duy Khương