

Số: 3450 /TCT-TS  
V/v Thu thuế CQSDĐ  
và Lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 14 tháng 9 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Trả lời công văn số 3078/CT-THDT ngày 3/8/2006 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc "vướng mắc chính sách thu thuế CQSDĐ và lệ phí trước bạ", Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ).

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/1994.

Tại Điểm 2(d), Mục VII, 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 CQSDĐ và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế CQSDĐ quy định: " Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 1/1/2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về QSDĐ quy định tại khoản 2, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm cả các trường hợp đã chuyển QSDĐ qua nhiều lần, nhiều chủ khi người sử dụng đất đến làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì chỉ phải nộp thuế CQSDĐ 1 (một) lần theo quy định của pháp luật".

Theo đó, trường hợp người sử dụng đất có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ ( nay theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 50 Luật đất đai năm 2003), từ ngày 1/7/1994 đến trước ngày 01/01/2000 đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ thì chỉ phải nộp một lần thuế CQSDĐ. Kể từ ngày 01/01/2000 trở đi, mỗi lần chuyển nhượng phải nộp thuế CQSDĐ cho từng lần chuyển nhượng.

2. Về Lệ phí trước bạ.

Theo quy định tại 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 thì: "Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước tại thời điểm trước bạ."

Trường hợp đất do nhận chuyển nhượng giữa hai cá nhân, giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn (hoặc hợp đồng chuyển

nhượng, giấy tờ chuyển nhượng, hoặc kê khai của người nộp ) nhưng không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm kê khai, nộp lệ phí trước bạ. Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng cao hơn giá do UBND tỉnh quy định tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ là giá thực tế chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu biết và thực hiện. /s/ *ph*

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

**Nơi nhận :**

- Như trên,
- Vụ Pháp chế,
- Lưu: VT, TS. ✓



**Phạm Duy Khương**