

Số: 3821 / TCT-TS
V/v thuế CQSDĐ và LPTB

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời công văn số 2873/CT.THDT ngày 13/9/2005 của Cục Thuế tỉnh Long An về vướng mắc chính sách thu thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) và lệ phí trước bạ (LPTB), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Theo tiết d, điểm 4, mục II Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18/4/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về LPTB thì nhà đất được chuyển dịch sau ngày 01/01/2000 phải nộp LPTB như sau:

- Nếu chủ nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất (GCNQSH) mang chính tên mình thì khi đổi lại GCNQSH mới không phải nộp LPTB.

- Nếu chủ nhà đất chưa có GCNQSH nhà đất (mặc dù nhà đất đó đã có GCNQSH của người bán hoặc người cho, tặng...) thì phải nộp LPTB trước khi đăng ký QSH nhà đất đó. Ngoài ra, nếu nhà đất đó nhận được (mua hoặc được tặng, cho) sau ngày 01/01/2000, mà người bán (hoặc người tặng, cho) chưa nộp LPTB đối với nhà đất đó (không phân biệt nhà đất đã có GCNQSH hoặc chưa có GCNQSH) thì người nhận nhà đất đó còn phải nộp thay LPTB phần nghĩa vụ của người bán theo quy định.

Việc xác định số lần nộp thay LPTB cho người bán chỉ tính theo số lần chuyển dịch nhà đất kể từ ngày 01/01/2000 trở đi.

2. Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Thông tư 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế CQSDĐ thì việc giải quyết thu thuế CQSDĐ đối với trường hợp Cục Thuế nêu tại công văn thực hiện như sau:

- Trường hợp đã CQSDĐ cho nhau từ sau ngày 01/01/2000 mà người CQSDĐ không có một trong các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật thì người CQSDĐ không thuộc đối tượng nộp thuế CQSDĐ; người nhận CQSDĐ làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ phải nộp tiền sử dụng đất và LPTB.

- Đối với các thành viên đứng tên đồng quyền sử dụng trên GCNQSDĐ mà quan hệ giữa họ với nhau không phải là một trong các quan hệ quy định

tại điểm 3.5 mục 1 Thông tư số 104 /2000/TT-BTC nêu trên, khi các thành viên chuyển nhượng lại quyền SDD cho một thành viên thì phải nộp thuế CQSDĐ theo tỷ lệ đóng góp vốn. Trường hợp không có chứng từ xác định được tỷ lệ góp vốn của từng thành viên để xác định phần giá trị đất CQSD thì lấy tổng giá trị đất CQSD chia đều cho từng thành viên đồng quyền sử dụng thừa đất đó.

- Trường hợp cha mẹ CQSDĐ cho con đẻ, con nuôi (cho một con hoặc cho nhiều con), ông bà CQSDĐ cho cháu nội, cháu ngoại thì cha mẹ, ông bà không phải nộp thuế CQSDĐ; trường hợp người con hoặc người cháu đó cùng với vợ hoặc chồng mình (con dâu, con rể, cháu dâu, cháu rể) đăng ký đồng quyền sử dụng thừa đất được cha mẹ hoặc ông bà cho thì cũng không phải nộp thuế CQSDĐ.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Long An nghiên cứu từng trường hợp cụ thể để thực hiện thu LPTB và thuế CQSDĐ theo hướng dẫn trên. *Đ*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đại diện TCT tại TP HCM;
- Lưu: VT, TS.M



Phạm Duy Khương