

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 83 TCT/TS
V/v: thu lệ phí trước bạ nhà, đất
và thuế chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2005

Kính gửi:

Ông Đoàn Quốc Luận
(183 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 2,
thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)

Trả lời đơn thư ngày 10/12/2004 của ông Đoàn Quốc Luận (183 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) về việc nộp thuế và trước bạ nhà đất trong năm 2004, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

Tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất quy định trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân như sau: "1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó... 5. Sau khi được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận được chuyển nhượng, Phòng Địa chính thông báo cho bên chuyển nhượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật".

Tại Khoản 1, Điều 120 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định: "Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan Thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp".

Căn cứ các quy định trên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Luận phải đến Ủy ban nhân dân phường (nơi có đất đó) hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của địa phương để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, trên cơ sở số liệu địa chính liên quan đến trường hợp của ông do các cơ quan này thông báo thì cơ quan Thuế mới có căn cứ để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất, chứ không phải là cơ quan Thuế địa phương không giải quyết vì ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) như ông phản ánh.

Do vậy, trường hợp ông Luận chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thì Tổng cục Thuế không có căn cứ để can thiệp hoặc tính thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất như đề nghị của ông.

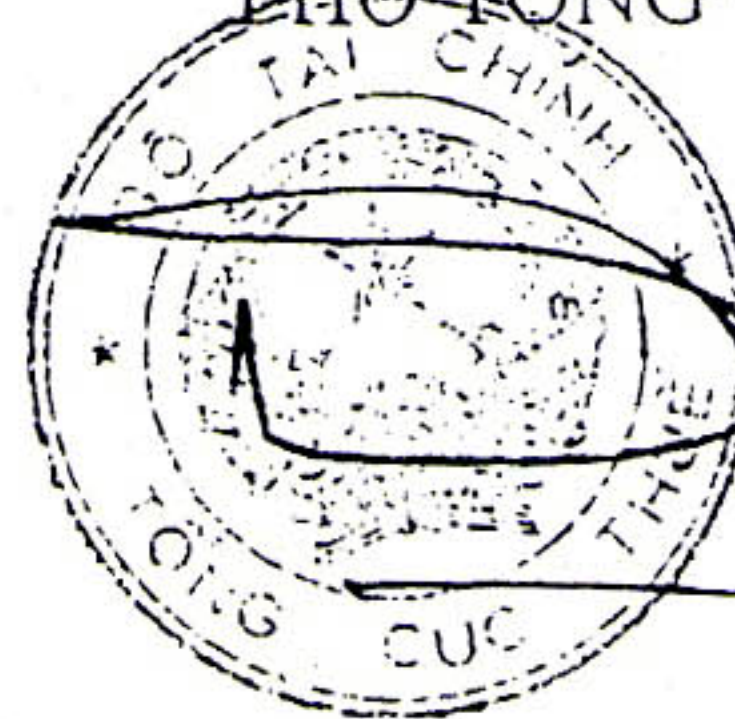
Về thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại Khoản 2, Điều 127 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên quy định: “Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính”, chứ không phải kéo dài từ 4 đến 5 tháng như ông phản ánh.

Tổng cục Thuế thông báo để ông Đoàn Quốc Luận biết và liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất địa phương để được hướng dẫn giải quyết cụ thể. /.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên,
- Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu,
- Lưu VP(HC), TS



Phạm Duy Khương