

Số: 1718 TCT/TS

V/v: lệ phí trước bạ đất thuê

Hà Nội, ngày 6 tháng 6 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nghệ An

Trả lời Công văn số 266CT/TH&DT ngày 06/4/2005 của Cục Thuế tỉnh Nghệ An về việc nộp lệ phí trước bạ quyền sử dụng đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

1. Tại 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 lệ phí trước bạ (LPTB), điểm 2(a2), Mục I quy định tài sản phải chịu LPTB khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là: "Đất, gồm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng (không phân biệt đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình)"; điểm 2a, Mục II quy định giá tính LPTB: "Đối với đất là giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá đất của Chính phủ quy định".

Căn cứ quy định trên, tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất thuê của Nhà nước, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê thì phải nộp LPTB với giá tính LPTB là giá đất quy định tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

2. Tại điểm 2(a1), Mục I Thông tư số 28/2000/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên quy định tài sản phải chịu LPTB khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền là: "Nhà, gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác"; điểm 2a, Mục II quy định: "Đối với các tài sản khác (ngoài tài sản là đất nêu tại điểm a trên đây), giá tính LPTB là giá trị thực tế theo giá thị trường tại thời điểm tính LPTB".

Do vậy, tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản trên đất từ tổ chức, cá nhân khác và trên hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ giá trị chuyển nhượng của tài sản trên đất thuộc loại phải đăng ký quyền sở hữu, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất phải nộp LPTB với giá tính LPTB là giá trị tài sản đó ghi trên hợp đồng chuyển nhượng; Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ giá trị của tài sản trên đất thuộc loại phải đăng ký quyền

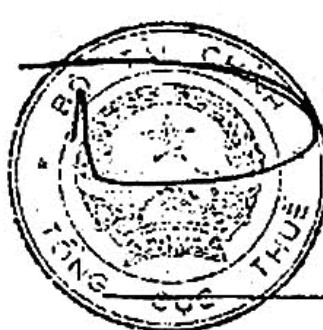
sở hữu mà chỉ ghi chung giá trị tài sản trên đất (bao gồm cả tài sản khác ngoài tài sản thuộc loại phải đăng ký quyền sở hữu) thì giá tính LPTB là toàn bộ giá trị tài sản trên đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Nghệ An biết và thực hiện./.

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

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu: VP(HC), TS



Phạm Duy Khương