

Số: 171 /TCT-TS  
V/v lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Cần Thơ.

Trả lời công văn số 219/CT-THDT ngày 21/11/2005 về vướng mắc thu lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Theo 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 (LPTB):

a) Trường hợp các dự án được giao đất trước ngày thi hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, nhưng không xây nhà mà bán nền thì chủ Dự án không phải nộp LPTB đối với diện tích đất được giao; Người mua đất (nền nhà) phải nộp LPTB trước khi đăng ký quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Theo quy định tại tiết a, điểm 2.4, khoản 2, mục I phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC thì giá tính LPTB đối với nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ là giá bán thực tế ghi trên hoá đơn bán nhà theo quyết định của UBND tỉnh (kể cả trường hợp mua trước đây đến năm 2005 mới kê khai).

c) Theo điểm e, khoản 1, mục I, phần II thì trường hợp đã nộp LPTB đất phi nông nghiệp, sau đó chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp (đất kinh doanh) sang đất ở thì phải nộp LPTB theo mức chênh lệch giữa số tiền LPTB tính theo giá đất ở và số tiền LPTB tính theo giá đất kinh doanh.

d) Việc xác định thời gian sử dụng tài sản (nhà, xe) theo hướng dẫn tại điểm 2.3, 3.6 khoản 3, mục I, phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC được hiểu là thời gian sử dụng đã nộp LPTB. Do đó, tài sản đã qua sử dụng một thời gian (không phân biệt thời gian dài hay ngắn) nhưng chưa nộp LPTB lần nào thì vẫn phải xác định trị giá tài sản theo giá mới 100%. Trường hợp tài sản đã qua sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (coi như đã nộp LPTB) thì thời gian sử dụng tài sản được xác định như sau:

- Đối với ô tô, xe máy, tàu thuyền được tính kể từ ngày mua tài sản ghi trên hoá đơn bán hàng hoặc căn cứ vào số khung, số máy để xác định năm sản xuất (trường hợp không có hoá đơn) đến năm được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng gần nhất.

- Đối với nhà được tính kể từ năm hoàn thành bàn giao việc xây dựng nhà, hoặc năm mua nhà, năm bắt đầu sử dụng nhà (nếu không xác định được năm hoàn thành bàn giao) đến năm được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gần nhất.

- Trường hợp chủ tài sản không xuất trình được chứng từ nộp LPTB hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản để xác định thời gian sử dụng tài sản đã nộp LPTB

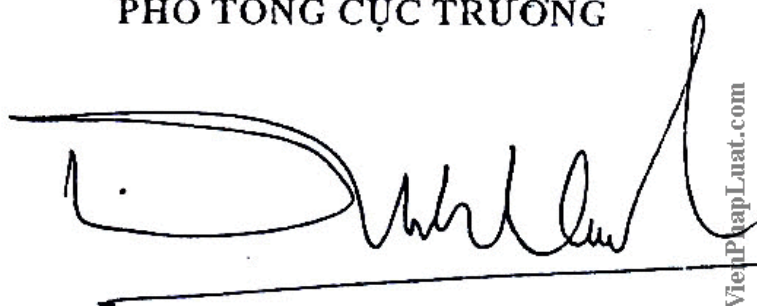
thì thời gian sử dụng còn lại của tài sản chưa nộp LPTB là 100% và tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản tính LPTB là 100%.

2. Việc cấp chứng từ thu cho cơ quan Kho bạc nhà nước để cấp cho người nộp LPTB đã được quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên môi trường. Yêu cầu Cục Thuế tỉnh Cần Thơ thực hiện cung cấp đủ giấy nộp tiền cho Kho bạc nhà nước để cấp cho người nộp tiền theo quy định, đồng thời nghiên cứu điều chỉnh quy trình quản lý ảnh chỉ cho phù hợp./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố;
- VPĐD TCT tại TPHCM;
- Lưu: VT, TS. 

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



**Phạm Duy Khương**

09699009