

Số: 3231 /TCT-TS
V/v Thu thuế CQSDĐ
và LPTB đất

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2006

Kính gửi: ~~XXXX~~ - Tổng biên tập Báo Lao động
- Tổng biên tập Báo Tin tức

Liên quan đến công văn số 2103/TCT-TS ngày 14/6/2006 của Tổng cục Thuế trả lời Cục thuế tỉnh Kon Tum về việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) và lệ phí trước bạ (LPTB) đối với trường hợp đất được chuyển nhượng qua nhiều chủ, Báo Lao động số 175/2006 ra ngày 27/6/2006 có bài "Thuế và Lệ phí trước bạ đối với mua bán đất bằng giấy viết tay: Bất hợp lý, không khả thi!" và Báo Tin tức số 2212 ra ngày 01/7/2006 có bài: "Quy định người mua đất sau cùng phải chịu thuế: Cơ quan quản lý "ăn ốc", người dân phải ..." "đổ vờ". Vấn đề Báo nêu, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Công văn số 2103/TCT-TS ngày 14/6/2006 của Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Kon Tum việc thu LPTB và thuế CQSDĐ đối với trường hợp "nhận chuyển nhượng thửa đất có giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 2, Điều 3, Nghị định số 17/1999/NĐ-CP", không có điểm nào nêu việc "mua bán đất bằng giấy viết tay" như quý Báo đã nêu.

2. Việc trả lời Cục Thuế tỉnh Kon Tum về thuế CQSDĐ và LPTB tại Công văn số 2103/TCT-TS nêu trên không phải là hướng dẫn mới, mà được căn cứ vào 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, 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 và Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ, Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn các quy định của pháp luật về Lệ phí trước bạ, cụ thể như sau:

a) Về thuế chuyển quyền sử dụng đất:

Theo Nghị định số 19/2000/NĐ-CP, tại Điều 1 quy định: "Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế CQSDĐ, trừ những trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị định này"; Tại Khoản 1, Khoản 3 Điều 12 quy định: ... "Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể thoả thuận nộp thuế thay cho người

CQSDĐ, trong trường hợp này, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất” và “ cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi thuế CQSDĐ đã được nộp đủ”; Tại Khoản 3, Điều 19 quy định: “ Các trường hợp đã CQSDĐ trước ngày 1/1/2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 177/1999/NĐ-CP của Chính phủ bao gồm cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ khi người sử dụng đất đến làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì chỉ phải nộp thuế CQSDĐ một lần theo quy định của Nghị định này”.

Căn cứ các quy định trên có thể hiểu rằng: Luật thuế CQSDĐ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/1994 thì những hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai kể từ ngày 01/07/1994 trở đi thì đều phải nộp thuế CQSDĐ. Việc cho phép chỉ phải nộp thuế CQSDĐ một lần đối với các trường hợp CQSDĐ trước ngày 1/1/2000 (bao gồm cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần nhiều chủ) chỉ mang ý nghĩa giải quyết tình huống thực tế trong thời gian đầu thi hành Luật thuế CQSDĐ, còn các trường hợp CQSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai kể từ ngày 1/1/2000 đều phải nộp thuế CQSDĐ cho từng lần chuyển nhượng và “cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi thuế CQSDĐ đã được nộp đủ” theo quy định Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP nêu trên.

Về nguyên tắc, người CQSDĐ là người có nghĩa vụ nộp thuế CQSDĐ cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tế, tránh phiền hà cho người nộp thuế thì người CQSDĐ và người nhận QSDĐ có thể thoả thuận để người nhận QSDĐ nộp thay thuế CQSDĐ cho người CQSDĐ đã được quy định tại Khoản 1, Điều 12, Nghị định số 19/2000/NĐ-CP nêu trên.

b) Về lệ phí trước bạ:

Theo khoản 5, Mục II, Phần III Thông tư số 95/2005/TT-BTC (thông tư này hệ thống hoá, thay thế các thông tư hướng dẫn về LPTB trước đó, trong đó có 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) thì: “Đối với tài sản mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) mà người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp chưa nộp LPTB thì phải nộp LPTB và chỉ phải nộp một lần theo quy định tại Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này (không phải nộp thay hoặc bị xử phạt đối với trường hợp tài sản đã chuyển dịch nhiều lần trước ngày 01/01/2000). Trường hợp tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ chuyển dịch từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) thì mỗi lần chuyển dịch phải kê khai, nộp LPTB riêng cho từng lần chuyển dịch (trừ trường hợp quy định tại khoản 14, mục III, phần I Thông tư

này). Trường hợp người giao tài sản chưa nộp LPTB thì người nhận tài sản phải nộp LPTB thay cho người giao tài sản theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, việc quy định chỉ phải nộp một lần LPTB cho nhiều lần chuyển dịch tài sản chỉ là biện pháp xử lý tình huống đối với các trường hợp chuyển dịch trước ngày 01/01/2000 (ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, đã được hướng dẫn tại Thông tư số 28/2000/TT-BTC). Cũng như thuế chuyển quyền sử dụng đất đã nêu ở trên, kể từ ngày 01/01/2000 (ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì mỗi lần chuyển dịch tài sản, người nhận tài sản phải kê khai và nộp LPTB trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày làm giấy tờ chuyển dịch tài sản giữa hai bên; nếu người chuyển nhượng tài sản chưa nộp thì người mua tài sản phải nộp thay theo quy định. Quy định này là biện pháp chế tài phù hợp với thực tế (2 bên sẽ thoả thuận về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước khi xác lập giá giao dịch tài sản) và góp phần đơn giản thủ tục hành chính trong thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Kính thưa quý Báo! Đồng thời với việc thi hành các chế tài đối với những trường hợp không tự giác kê khai, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước theo các văn bản pháp luật đã nêu trên đây. Trong điều kiện thực tế của nước ta hiện nay, các giao dịch về bất động sản trôi nổi trên thị trường chưa quản lý được còn rất phổ biến thì sự phối hợp của các cơ quan quản lý nhà nước và sự tuyên truyền, vận động, của các cơ quan thông tin báo chí là rất quan trọng và không thể thiếu được. Tổng cục Thuế đề nghị quý Báo cần có thông tin lại cho bạn đọc về những vấn đề mà Tổng cục Thuế vừa giải thích trên để giúp bạn đọc hiểu đúng hơn về chính sách thuế của Đảng và nhà nước. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế các tỉnh, TP;
- Vụ pháp chế;
- Lưu: VT, TS.75

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương