

Số: 2230 /TCT- TS
V/v lệ phí trước bạ và thuế
TN từ chuyển quyền thuê đất.

Hà nội, ngày 8 tháng 6 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng

Trả lời công văn số 126/CT-THDT ngày 17/1/2007 của Cục thuế thành phố Hải Phòng về lệ phí trước bạ và thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê:

1.1/Về thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất :

- Theo Luật Đất đai năm 2003 :

+ Tại Điều 32 quy định: “Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó”.

Như vậy, không xảy ra trường hợp người đang sử dụng đất thuê chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho người khác trong khi chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Tại khoản 3, Điều 51 quy định: “Đối với tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất thì cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

+ Tại Điểm c, khoản 1, Điều 111 quy định: “1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

...
c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định”.

- Tại liệt c, khoản 2 Điều 41 Nghị định số 181/2004/ND-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trường hợp: “Người sử dụng đất do thuê, thuê lại của

người khác mà không phải là đất thuê hoặc thuê lại trong khu công nghiệp quy định tại điểm d khoản 5 Điều này”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp tổ chức kinh tế đã ký hợp đồng thuê đất (với cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và nộp tiền thuê đất hàng năm, thực hiện việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức kinh tế khác, thì bên nhận chuyển nhượng phải ký hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục khác như đối với người thuê đất mới theo quy định của pháp luật. Trường hợp này được xác định là trường hợp chuyển quyền thuê đất và bên chuyển nhượng phải kê khai, nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất theo quy định tại Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

1.2/Về Lệ phí trước bạ đất thuê :

Tại Điểm 1(a) Mục I, Phần I 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 quy định đối tượng phải chịu lệ phí trước bạ (LPTB) là :

“1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác.”

Do vậy, trường hợp người thuê đất có các tài sản nêu trên, nếu xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hoặc trường hợp theo quy định của pháp luật, người chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng (do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp) khi chuyển nhượng tài sản thì người có tài sản phải kê khai, nộp LPTB theo quy định. Đề nghị Cục thuế căn cứ quy định này và tham khảo các quy định của pháp luật khác có liên quan để xử lý cụ thể theo đúng pháp luật.

2. Về lệ phí trước bạ:

a/ Đối với tàu, thuyền cứu hộ : Tại Thông tư số 95/2005/TT-BTC nêu trên không có quy định miễn nộp LPTB đối với người có tài sản là tàu, thuyền cứu hộ; Do vậy, đề nghị Cục thuế thu LPTB theo quy định.

b/ Về LPTB đối với xe ô tô chở người từ 7 chỗ ngồi trở xuống hoạt động kinh doanh vận tải chở khách áp dụng mức thu LTTB 2% phải là những xe có đầy đủ điều kiện quy định tại tiết a, điểm 3.4, khoản 3, mục II, phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC. Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân không có năng lực vận chuyển hành khách nhưng xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề vận chuyển hành khách để được giảm mức nộp LPTB thì giải quyết như sau :

- Cơ quan thuế nơi nhận hồ sơ có trách nhiệm tính và thông báo cho tổ chức, cá nhân đó số tiền LPTB phải nộp theo tỷ lệ 2%, thông báo phải ghi rõ: Quá trình thực hiện, nếu đơn vị không hoạt động vận tải chờ khách (không phát sinh doanh thu vận tải chờ khách khi tính và quyết toán thuế với cơ quan thuế) thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền LPTB theo mức thu 5%, còn bị xử phạt về hành vi trốn nộp LPTB theo quy định.

- Cục Thuế cần chỉ đạo các đơn vị trực thuộc, trong quá trình quản lý thu thuế, có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện, truy thu và xử phạt về hành vi trốn nộp LPTB theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế TP Hải Phòng biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, TS.4

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



The image shows a circular official stamp of the General Department of Taxation of Vietnam (Tổng cục Thuế Việt Nam) with a handwritten signature in black ink over it.

Phạm Duy Khương