

Số: 5040/TCT-CS
V/v thuế CQSDĐ và LPTB

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2008

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng

Trả lời công văn số 674/CT-THDT ngày 12/5/2008 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về đề nghị giải đáp vướng mắc về thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Về thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ):

- Căn cứ Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 của chính phủ quy định chi tiết thi hành luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 1/1/2000: "Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, kể cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ, khi người đang sử dụng đất 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 ở thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của Nghị định này";

- Tại điểm 1, mục I 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 08/06/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định:

"Tổ chức, 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 chuyển quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là thuế CQSDĐ), trừ những trường hợp quy định tại Điểm 3 Mục I Thông tư này.

Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 2, Điều 3, 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ) mà chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định cũng thuộc đối tượng nộp thuế CQSDĐ theo hướng dẫn của Thông tư này";

- Tại mục II Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và môi trường ngày 31/01/2008 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

"Xe chuyên dùng vào các mục đích sau đây:

a) Xe cứu hoả;

b) Xe cứu thương;

c) Xe chở rác (kể cả các tạp chất khác trong xử lý vệ sinh, môi trường), xe tưới nước, rửa đường (kể cả xe hút rác, hút bụi vệ sinh đường sá);

d) Xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật.

Xe chuyên dùng nêu tại khoản này (12) là xe chuyên dùng hoặc lắp đặt các thiết bị đồng bộ chuyên dùng, như: bồn chuyên dùng chứa nước hoặc hoá chất và vòi phun (đối với xe cứu hoả, xe rửa đường), băng ca, còi ử (đối với xe cứu thương), thùng ép rác hoặc các bộ phận cần cầu, máy cầu, xúc rác (đối với xe chở rác), xe 3 bánh gắn máy (đối với xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật)".

Như vậy, các tài sản là phương tiện chuyên dùng thuộc diện không phải chịu lệ phí trước bạ phải là các tài sản có tính chất chỉ dùng cho một mục đích nào đó gắn với các thiết bị chuyên dùng, không thể sử dụng vào nhiều hoạt động khác nhau.

Tổng cục Thuế ghi nhận ý kiến của Cục Thuế thành phố Hải Phòng để nghiên cứu, xem xét trình cấp có thẩm quyền khi ban hành chế độ mới. Trong khi chưa có văn bản quy định chính thức, đề nghị Cục Thuế thực hiện thu lệ phí trước bạ theo quy định hiện hành.

3/ Về vấn đề ủy quyền làm thủ tục nộp thuế CQSDĐ:

Tại Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định:

"Người chuyển quyền sử dụng đất có thể ủy nhiệm cho người đại diện kê khai và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể thoả thuận nộp thuế thay cho người chuyển quyền sử dụng đất, 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".

Theo đó, việc người có Giấy CNQSDĐ ủy quyền cho người khác làm thủ tục chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá bán, phương thức thanh toán ... như Cục Thuế nêu tại công văn thì Hợp đồng đó chưa đầy đủ theo quy định, không có giá trị pháp lý để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (3).r

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận, không có một trong các giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (kể cả trường hợp không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển quyền), nay nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật."

Do vậy, trường hợp người đang sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nếu được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ thì: nếu việc chuyển nhượng QSDĐ thực hiện trước ngày 01/01/2000 thì người sử dụng đất không phải truy thu thuế CQSDĐ mà phải nộp một lần thuế CQSDĐ; Trường hợp chuyển nhượng QSDĐ từ ngày 01/01/2000 trở đi thì phải nộp thuế CQSDĐ cho mỗi lần chuyển nhượng.

2- Về lệ phí trước bạ:

a/ Đối với nhà đất:

- Tại điểm 9a mục III 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 đã quy định: không thu lệ phí trước bạ đối với trường hợp "Chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (trừ trường hợp còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hoặc khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà, hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng). Trường hợp này, chủ tài sản phải cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản đã được cấp (bản cũ)".

Do vậy, các trường hợp chủ tài sản (nhà đất) đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nay xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ; nếu được cơ quan có thẩm quyền công nhận đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (được xác nhận tại "Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính") mà không thay đổi tên chủ tài sản thì không phải nộp lệ phí trước bạ; Trường hợp có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà, hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng.

b/ Đối với tài sản có mục đích chuyên dùng:

Tại điểm 12 mục III phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định không thu lệ phí trước bạ đối với: