

Số: 3217 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2010

V/v giải đáp chính sách về lệ
phí trước bạ.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Tra lời công văn số 7057/CT-THNVDT ngày 19/7/2010 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về việc xin ý kiến thu lệ phí trước bạ đất trong khu dân cư, khu công nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm 3c4, Mục I, Thông tư số 28/2002/TT-BTC ngày 18/4/2002 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 quy định các trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

“ c. Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

c1- Xây dựng nhà để kinh doanh nhà mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác).

Các đối tượng nêu tại c1, c2, c3, c4 trên đây, trước khi đăng ký quyền sử dụng đất phải xuất trình giấy cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng mục đích quy định thì phải nộp lệ phí trước bạ”.

- Tại Điểm 3d, 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 quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

“d) Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác).

(Các trường hợp nêu tại điểm a, b, d khoản này, tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp nêu tại điểm c)).

Tại Điểm 1d, Mục I, Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 8/1/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung 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 các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

d) Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác); đất được nhà nước giao cho các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ đối với đất nêu tại Khoản này phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nêu tại điểm c).

Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất nhưng sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất nêu tại khoản này, hoặc sử dụng đúng mục đích nhưng không phải là đất được nhà nước giao (như đất nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, khai hoang...) thì phải nộp lệ phí trước bạ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

- Tại Khoản 3d, Điều 3, Chương I, Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/4/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

"Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà nhưng không bán mà sử dụng để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác); đất được nhà nước giao cho các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ đối với đất nêu tại Khoản này phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nêu tại điểm c khoản này)".

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp đất được nhà nước giao nhưng sử dụng vào mục đích không phải là xây nhà để bán, hoặc xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (tính từ thời điểm Thông tư số

03/2007/TT-BTC có hiệu lực thi hành) như đất xây dựng trụ sở của doanh nghiệp, xây nhà ở cao tầng, nhà ở chuyên gia, xây trung tâm thương mại ... không đúng với mục đích sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì đều phải nộp lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Dương được biết. *Đã*

Nơi nhận:

- Thủ trưởng
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT CS (3b).r

