

Số: 2486 /TCT-CS  
V/v giải đáp vướng mắc về lệ  
phí trước bạ.

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 2012

Kính gửi: Mai Thị Thuận.  
(Số 8, Ngõ Chùa Mật Đa, Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá)

Trả lời đơn khiếu nại của Bà Mai Thị Thuận ngày 4/6/2012 về lệ phí trước bạ đối với nhà, đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng lần đầu. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

+ Tại Khoản 1, Điều 1 quy định về đối tượng chịu lệ phí trước bạ:

“1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1, 2 Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình)”.

+ Tại Điều 2 quy định về người nộp lệ phí trước bạ

“Tổ chức, cá nhân (bao gồm cả tổ chức, cá nhân người nước ngoài) có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ nêu tại Điều 3 và được miễn lệ phí trước bạ nêu tại Điều 8 Thông tư này thì chủ tài sản phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

+ Tại Khoản 1, Điều 6 quy định về tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ

“1. Nhà, đất là 0,5%”.

- Tại Khoản 1, Điều 9, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định miễn lệ phí trước bạ như sau:

“1. Nhà ở, đất ở của hộ nghèo; nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số ở các xã, phường, thị trấn thuộc vùng khó khăn; nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa; nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên”.

- Tại Điều 4, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ không quy định đối với các trường hợp lệ phí trước bạ đối với tài sản là nhà, đất khi đăng ký cấp giấy nhận quyền sở hữu sử dụng lần đầu mà chỉ quy định trường hợp nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu thì không phải nộp lệ phí trước bạ.

- Tại Khoản 2, Điều 107, Luật đất đai năm 2003 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định:

“2. Đăng ký quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ các quy định nêu trên, thì hiện nay chưa có quy định về miễn lệ phí trước bạ đối với đất ở khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993 mà không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có tên trên bản đồ, sổ sách được đo đạc và lưu giữ tại cơ quan quản lý nhà nước qua các thời kỳ.

Đối với các trường hợp hộ nghèo có giấy xác nhận là hộ nghèo do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (cấp xã) nơi cư trú xác nhận là hộ nghèo theo quy định về chuẩn nghèo của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành thì được miễn nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế trả lời để bà Mai Thị Thuận được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu: VT, CS (2b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**  
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Đặng Minh Sâm**

09563006