

Số: 3692/TCT-CS
V/v: Lệ phí trước bạ đất
khu dân cư

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương

Trà lời công văn số 7243/CT-QLCKTTĐ ngày 20/7/2012 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về lệ phí trước bạ đất khu dân cư, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Lệ phí trước bạ đối với dự án khu đô thị, khu dân cư thuộc dạng “bán đất nền”

- Tại điểm c khoản 3 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:

“c) 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; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh. Các trường hợp này nếu chuyển nhượng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ.”

- Tại Điểm c khoản 3 Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

“c) 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; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh.

Trường hợp này, các tổ chức, cá nhân không phải nộp lệ phí trước bạ khi được nhà nước giao đất; Nếu được sử dụng một phần diện tích đất để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu sử dụng một phần diện tích đất để cho thuê hoặc phục vụ cho hoạt động của đơn vị mình thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đất đó. Khi khai lệ phí trước bạ, tổ chức, cá nhân được giao đất phải xuất trình bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất 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; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh thì không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê hoặc đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh nếu thực hiện bán đất nền cho tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu mua thì tổ

chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nền phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nếu chủ dự án đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sử dụng đất cho nhu cầu của mình hoặc để cho thuê thì chủ dự án phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đó.

2. Lệ phí trước bạ đối với đất được nhà nước giao để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tái định cư

- Ngày 16/2/2012, Bộ Tài chính đã có công văn số 1980/BTC-TCT gửi Cục Thuế các tỉnh thành phố trực thuộc trung ương hướng dẫn thực hiện chính sách lệ phí trước bạ. Tại điểm 8 hướng dẫn về đất được nhà nước giao để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tái định cư như sau:

“... đất được nhà nước giao để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tái định cư để chuyển nhượng thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp đơn vị giữ lại một phần diện tích để sử dụng hoặc cho thuê thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần diện tích đó.”

Căn cứ quy định trên, đối với phần đất tái định cư dôi ra do dân đã nhận tiền nhưng không nhận đất hoặc không mua đất tái định cư hoặc trường hợp được phép có thêm phần đất ở để bán, nếu chủ đầu tư không sử dụng diện tích này mà đem bán cho các đối tượng khác đăng ký quyền sử dụng thì bên nhận chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương được biết././.

Nơi nhận: *[Chữ ký]*

- Như trên;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Cao Anh Tuấn