

Số: ~~795~~ /TCT-CS

V/v giải đáp vướng mắc về lệ
phí trước bạ.

Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tiền Giang.

Trả lời công văn số 1216/CT-THNVDT ngày 13/12/2012 của Cục Thuế tỉnh Tiền Giang về việc vướng mắc chính sách thu lệ phí trước bạ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 5, Nghị Định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định giá tính lệ phí trước bạ như sau:

“Điều 5. Giá tính lệ phí trước bạ là trị giá tài sản chịu lệ phí trước bạ theo giá thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ đối với một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

1. Đối với đất là giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá đất của Chính phủ.

2. Đối với các tài sản khác là giá mua thực tế theo giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

3. Trường hợp tài sản không xác định được giá mua thực tế hoặc giá mua không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ thì được xác định theo bảng giá tối thiểu do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Căn cứ vào quy định tại Điều này, Bộ Tài chính hướng dẫn Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định và ban hành bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ áp dụng tại địa phương phù hợp với giá cả thị trường trong từng thời kỳ”.

- Tại Điểm 1, Mục I, Phần II, 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 giá đất tính lệ phí trước bạ:

“1. Giá trị đất tính lệ phí trước bạ:

Giá trị đất tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, được xác định như sau:

Giá trị đất tính = Diện tích đất chịu x Giá một mét
lệ phí trước bạ lệ phí trước bạ vuông đất (m²)

....

1.2. Giá một m² đất (kể cả hệ số phân bổ giá đất ở từng tầng đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng cho nhiều hộ cùng ở) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân tỉnh) quy định theo khung giá các loại đất Chính phủ quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá đất tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

...

d) Đối với đất nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ".

- Tại Điểm 7, 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:

"7. Sửa đổi điểm d, khoản 1 (1.2), mục I, phần II bằng điểm d mới như sau:

"d) Đối với đất nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hoá đơn, hoặc hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ mua bán, hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ, nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ."

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo, trường hợp trong năm 2009 các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang có giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc giấy tờ mua bán cao hơn giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giấy tờ mua bán.

Kể từ ngày Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ và Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành thì giá tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành để làm căn cứ tính lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế hướng dẫn để Cục Thuế tỉnh Tiền Giang được biết. *HL*

Nơi nhận: *HL*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b). *4*



Cao Anh Tuấn