

Số: 34 /2013/TT-BTC

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2013

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 124/2011/TT-BTC
ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ**

Căn cứ Pháp lệnh phí và lệ phí;

Căn cứ Luật Đất đai 2003 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/06/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế;

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ như sau:

Điều 1. Sửa đổi Điều 3, Chương I như sau:

1. Sửa đổi khoản 10, Điều 3 như sau:

“10. Nhà, đất 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.

Trường hợp này, khi khai lệ phí trước bạ, người nhận tài sản phải xuất trình cho cơ quan thuế các giấy tờ hợp pháp chứng minh mối quan hệ với người thừa kế, cho, tặng hoặc xác nhận của uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người cho hoặc nhận tài sản thường trú về mối quan hệ trên.”

2. Sửa đổi Khoản 18, Điều 3 như sau:

“18. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ phải đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng do việc chia, tách, cổ phần hoá, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp đổi tên đồng thời đổi chủ sở hữu tài sản thì chủ tài sản phải nộp lệ phí trước bạ ”.

3. Sửa đổi khoản 25, Điều 3 như sau:

“25. Nhà xưởng của cơ sở sản xuất; nhà kho, nhà ăn, nhà để xe của cơ sở sản xuất, kinh doanh”.

Điều 2. Sửa đổi Điều 4, Chương II như sau:

“Điều 4. Căn cứ tính lệ phí trước bạ, mức thu lệ phí trước bạ

1. Căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá trị tính lệ phí trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%).

2. Mức thu lệ phí trước bạ:

Xác định theo tỷ lệ phần trăm trên giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ được quy định cụ thể đối với từng loại tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ tại Điều 7 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ.

3. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp được xác định như sau:

Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng)	=	Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ (đồng)	X	Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%)
---	---	---	---	--

Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp ngân sách nhà nước tối đa là 500 triệu đồng/1 tài sản/lần trước bạ, trừ ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe), tàu bay, du thuyền.”

Điều 3. Sửa đổi Điều 5, Chương II như sau:

“Điều 5. Giá tính lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

Sở Tài chính phối hợp với các sở, ban ngành liên quan xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quyết định việc xây dựng Bảng giá tính lệ phí trước bạ theo quy định như sau:

1. Nguyên tắc ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ:

a) Đối với đất:

Giá đất tính lệ phí trước bạ là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ.

b) Đối với nhà:

Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, xây dựng giá tính lệ phí trước bạ nhà, căn cứ giá thực tế xây dựng "mới" một (01) m² sàn nhà đối với từng cấp nhà, hạng nhà để xây dựng Bảng giá tính lệ phí trước bạ nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và áp dụng tại địa phương.

c) Đối với tài sản khác:

Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ được xác định trên cơ sở phù hợp với giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước.

Giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường được xác định căn cứ cơ sở dữ liệu cơ quan chức năng của địa phương thu thập từ: giá bán do cơ sở sản xuất kinh doanh kê khai với cơ quan thuế; thông tin về giá từ các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan (cơ quan Hải quan, Sở Công thương, Trung tâm thẩm định giá thuộc Sở Tài chính...); giá mua bán tài sản cùng loại tại cùng địa phương hoặc ở địa phương khác; thông tin thu thập từ người tiêu dùng; thông tin về giá các loại tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng như báo, tạp chí, bản tin thị trường...

Nguyên tắc xây dựng Bảng giá đối với một số trường hợp cụ thể:

- Đối với tài sản mua bán: giá tính lệ phí trước bạ không được thấp hơn giá ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp của người bán.

- Đối với tài sản tự sản xuất, chế tạo: giá tính lệ phí trước bạ không được thấp hơn giá bán theo thông báo của đơn vị sản xuất. Trường hợp tài sản tự sản xuất để tiêu dùng thì giá tính lệ phí trước bạ không được thấp hơn giá thành sản phẩm của đơn vị sản xuất.

- Giá trị tính lệ phí trước bạ đối với tài sản mua trực tiếp của cơ sở được phép sản xuất, lắp ráp trong nước (gọi chung là cơ sở sản xuất) bán ra là giá thực tế thanh toán (giá bán bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt - nếu có) ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp.

Tổ chức, cá nhân mua hàng của các đại lý bán hàng trực tiếp ký hợp đồng đại lý với cơ sở sản xuất và bán đúng giá của cơ sở sản xuất quy định thì cũng được coi là mua trực tiếp của cơ sở sản xuất.

- Đối với tài sản nhập khẩu mà tại thời điểm đăng ký trước bạ chưa có trong Bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì Sở Tài chính phối hợp với các sở, ban ngành liên quan cần tham khảo giá bán của các tài sản cùng loại tương đương trên thị trường trong nước và giá nhập khẩu theo giá tính thuế nhập khẩu mà cơ quan Hải quan đã xác định và các chi phí liên quan để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành kịp thời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với từng loại tài sản để UBND cấp tỉnh có cơ sở xác định và ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ, phương pháp xác định giá tính lệ phí trước bạ đối với các tài sản là nhà, đất, tàu thuyền, xe ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao áp dụng tại địa phương trong từng thời kỳ.

Trong quá trình quản lý thu lệ phí trước bạ, trường hợp cơ quan thuế phát hiện hoặc nhận được ý kiến của tổ chức, cá nhân về giá tính lệ phí trước bạ của tài sản chưa phù hợp với việc xác định giá quy định tại Thông tư này hoặc giá tài sản đó chưa được quy định trong bảng giá tính lệ phí trước bạ của địa phương thì Cục Thuế phải có ý kiến đề xuất kịp thời (chậm nhất là năm ngày làm việc) gửi Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc cơ quan được ủy quyền ban hành bảng giá để sửa đổi, bổ sung bảng giá tính lệ phí trước bạ.

Chậm nhất sau 15 ngày kể từ ngày ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ, cơ quan ban hành phải gửi Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để theo dõi thực hiện.

2. Căn cứ xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ:

a) Đối với đất:

Căn cứ xác định giá trị đất tính lệ phí trước bạ là diện tích đất chịu lệ phí trước bạ và giá đất tính lệ phí trước bạ.

Đối với đất mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.

b) Đối với nhà:

Căn cứ xác định giá trị nhà tính lệ phí trước bạ là diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ và giá 01 mét vuông nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Một số trường hợp đặc biệt xác định giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

- Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ là giá bán

thực tế ghi trên hoá đơn bán nhà theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi và giá nhà nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với nhà mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.

c) Đối với các tài sản khác như tàu bay, tàu thủy, thuyền, xe ô tô, rơ moóc, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao...:

Cơ quan thuế căn cứ vào Bảng giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để tính lệ phí trước bạ. Trường hợp nếu giá ghi trên hoá đơn cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì lấy theo giá hoá đơn.

Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Bảng giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh ban hành theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp tài sản mua theo phương thức trả góp thì tính lệ phí trước bạ theo toàn bộ giá trị tài sản trả một lần quy định đối với tài sản đó (không bao gồm lãi trả góp)

Điều 4. Sửa đổi Khoản 4 và khoản 5, Điều 6, Chương II như sau:

1. Bổ sung vào cuối tiết a, khoản 4 quy định sau:

“Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh; thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đóng trụ sở được xác định theo địa giới hành chính nhà nước tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ, trong đó: Thành phố trực thuộc Trung ương bao gồm tất cả các quận, huyện trực thuộc thành phố, không phân biệt các quận nội thành hay các huyện ngoại thành, đô thị hay nông thôn; Thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh đóng trụ sở bao gồm tất cả các phường, xã thuộc thành phố, thị xã, không phân biệt là nội thành, nội thị hay xã ngoại thành, ngoại thị.”

2. Thay thế Khoản 5, Điều 6 bằng Khoản 5 mới như sau:

“5. Ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô mức thu là 2%.

Riêng:

Ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) nộp lệ phí trước bạ lần

đầu với mức thu là 10%. Trường hợp cần áp dụng mức thu cao hơn cho phù hợp với điều kiện thực tế tại từng địa phương, Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung.

Ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) nộp lệ phí trước bạ lần thứ 2 trở đi với mức thu là 2% và áp dụng thống nhất trên toàn quốc.

Cơ quan thuế xác định mức thu lệ phí trước bạ xe ô tô trên cơ sở:

- Số chỗ ngồi trên xe ô tô được xác định theo thiết kế của nhà sản xuất.
- Loại xe được xác định như sau:

Trường hợp xe nhập khẩu căn cứ xác định của cơ quan Đăng kiểm ghi tại mục “Loại phương tiện” của Giấy chứng nhận chất lượng an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường xe cơ giới nhập khẩu hoặc Thông báo miễn kiểm tra chất lượng an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với xe cơ giới nhập khẩu do cơ quan đăng kiểm Việt Nam cấp;

Trường hợp xe sản xuất, lắp ráp trong nước thì căn cứ vào mục “Loại phương tiện” ghi tại Giấy chứng nhận chất lượng an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường ô tô sản xuất, lắp ráp hoặc Phiếu kiểm tra chất lượng xuất xưởng dùng cho xe cơ giới.

Trường hợp tại mục “Loại phương tiện” (loại xe) của các giấy tờ nêu trên không xác định là xe ô tô tải thì áp dụng tỷ lệ thu lệ phí trước bạ đối với xe ô tô chở người.

Cơ quan Công an cấp biển số đăng ký xe kiểm tra loại xe, nếu phát hiện Giấy chứng nhận chất lượng an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường, Thông báo miễn kiểm tra chất lượng an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với xe cơ giới nhập khẩu do cơ quan đăng kiểm Việt Nam cấp hoặc Phiếu kiểm tra chất lượng xuất xưởng dùng cho xe cơ giới ghi chưa đúng loại xe ô tô tải hoặc ô tô chở người dẫn đến việc áp dụng mức thu lệ phí trước bạ xe chưa phù hợp thì thông báo kịp thời với cơ quan Đăng kiểm để xác định lại loại phương tiện trước khi cấp biển số. Trường hợp cơ quan Đăng kiểm xác định lại loại phương tiện dẫn đến phải tính lại mức thu lệ phí trước bạ thì cơ quan Công an chuyển hồ sơ kèm tài liệu xác minh sang cơ quan thuế để phát hành thông báo thu lệ phí trước bạ theo đúng quy định.”

Điều 5. Sửa đổi Điều 7, Chương III như sau:

“Điều 7. Ghi nợ lệ phí trước bạ

1. Đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ:

Ghi nợ lệ phí trước bạ đối với đất và nhà gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày

3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

2. Thanh toán nợ lệ phí trước bạ:

Khi thanh toán nợ lệ phí trước bạ thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp lệ phí trước bạ tính theo giá nhà, đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được ghi nợ lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất đó cho tổ chức, cá nhân khác thì phải nộp đủ số lệ phí trước bạ còn nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi.

3. Thủ tục ghi nợ lệ phí trước bạ:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà, đất nêu tại khoản 1 điều này thực hiện nộp hồ sơ (trong đó có giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nêu tại khoản 1 điều này) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ, nếu xác định đúng đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà, đất nêu tại khoản 1 điều này thì ghi vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất: "Nợ lệ phí trước bạ" trước khi cấp cho chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

Trường hợp nhận được hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân còn ghi nợ lệ phí trước bạ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ, kèm theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính" sang cho cơ quan Thuế để tính và thông báo để hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ còn nợ trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi."

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/2013. Các quy định khác trái với Thông tư này đều bị bãi bỏ.

2. Trường hợp xe đã đăng ký, chuyển nhượng qua nhiều người được giải quyết đăng ký xe theo quy định tại Thông tư số 12/2013/TT-BCA ngày 01/3/2013 của Bộ Công an sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 20 Thông tư số 36/2010/TT-BCA ngày 12/10/2010 quy định về đăng ký xe thì hồ sơ kê khai nộp lệ phí trước bạ là hồ sơ hợp pháp để đăng ký quyền sở hữu, sử dụng xe bao gồm các giấy tờ theo quy định của Bộ Công an và giấy tờ khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (trừ chứng từ nộp lệ phí trước bạ).

3. Các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ, các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành các quy định của Nghị định số 23/2013/NĐ-CP và Nghị định số 45/2011/NĐ-CP của Chính phủ, hướng dẫn tại Thông tư số 124/2011/TT-BTC và hướng dẫn tại Thông tư này.

Đối với ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) nộp lệ phí trước bạ lần đầu mà những tỉnh, thành phố đang áp dụng mức thu cao hơn 10% nhưng không quá 15% thì áp dụng mức thu lệ phí trước bạ theo quy định hiện hành và trường hợp mức thu cao hơn 15% thì áp dụng mức thu 15% cho đến khi Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành mức thu lệ phí trước bạ mới theo quy định tại Nghị định số 23/2013/NĐ-CP.

Đối với ô tô chở người dưới 10 chỗ ngồi (kể cả lái xe) đăng ký lần thứ 2 trở đi nộp lệ phí trước bạ với mức thu là 2% và áp dụng thống nhất trên toàn quốc.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, hướng dẫn bổ sung./.

Nơi nhận:

- Văn phòng TƯ Đảng;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Viện Kiểm sát NDTC;
- Văn phòng BCĐ phòng chống tham nhũng;
- Toà án NDTC;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Sở Tài chính, Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, TP;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, TCT (VT,CS).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Đỗ Hoàng Anh Tuấn