

Số: *36/H* /TCT-CS

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

Hà Nội, ngày *29* tháng *8* năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 35408/CT-QLĐ ngày 21/7/2014 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc vướng mắc lệ phí trước bạ nhà, đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 1, Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ 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 quy định:

"1. Sửa đổi Khoản 10 Điều 4:

10. 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."

- 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:

+ Điều 2 quy định 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."

+ Khoản 10, Điều 3 quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ:

"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 lần đầu.

Trường hợp này, nhà, đất được miễn lệ phí trước bạ là nhà, đất có nguồn gốc là tài sản thừa kế hoặc quà tặng mà người nhận tài sản lần đầu tiên được nhận thừa kế hoặc nhận quà tặng từ vợ (hoặc chồng), từ cha đẻ (hoặc mẹ đẻ), từ cha nuôi (hoặc mẹ nuôi), từ cha vợ (hoặc mẹ vợ), từ cha chồng (hoặc mẹ chồng), từ ông nội (hoặc bà nội), từ ông ngoại (hoặc bà ngoại), từ con đẻ (hoặc con nuôi), từ con dâu (hoặc con rể) từ cháu nội (hoặc cháu ngoại), từ anh, chị, em ruột.”

- Tại Khoản 1, Điều 1, Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 của Bộ Tài chính 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 quy định:

“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 ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người cho hoặc nhận tài sản thường trú về mối quan hệ trên.”

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

“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”.

- Tại Khoản 1, Điều 66, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận:

“1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

Căn cứ quy định nêu trên, đề khuyến khích người nhận tài sản đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhằm đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng kể từ ngày 1/4/2013 (ngày Nghị định số 23/2013/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành), trường hợp tài sản nhận thừa kế, quà tặng là nhà, đất mà người nhận tài sản từ anh, chị, em ruột trong nhà nếu có đầy đủ các giấy tờ chứng minh việc cho tặng đáp ứng được các quy định của pháp luật thì không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 1, Điều 1, Thông tư số 34/2013/TT-BTC nêu trên. Cơ quan thuế căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin của cơ quan Tài nguyên và môi trường để giải quyết theo đúng quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế hướng dẫn để Cục Thuế thành phố Hà Nội thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Đinh Tiến Dũng (để báo cáo);
- Thứ trưởng Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế, Vụ CST (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (3b). *gđ*

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



Đỗ Hoàng Anh Tuấn

09442927