

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bãi bỏ.

Điều 70.- Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 21 tháng 6 năm 1994.

Chủ tịch Quốc hội
NÔNG ĐỨC MẠNH

LUẬT Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Để tăng cường quản lý Nhà nước về đất đai, khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, bảo đảm công bằng về nghĩa vụ nộp thuế và động viên vào Ngân sách Nhà nước một phần thu nhập của người sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào Điều 80 và Điều 84 của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào các Điều 3, 73 và 79 của Luật Đất đai;

Luật này quy định về thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. - Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất bao gồm cả đất có nhà và vật kiến trúc trên đó, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại Điều 2 của Luật này.

Điều 2.- Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất:

1. Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật;

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất được giao cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật;

3. Chuyển quyền sử dụng đất cho người được thừa kế theo quy định của pháp luật;

4. Người trong cùng hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi tách hộ; vợ, chồng chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi ly hôn;

5. Tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh bất động sản thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức;

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê đất thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức.

Điều 3.- Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân có trách nhiệm giúp cơ quan thuế, cán bộ thuế trong việc thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 4.- Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. "Chuyển quyền sử dụng đất" là chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển cho người khác quyền sử dụng đất của mình, theo quy định của pháp luật.

2. "Đối tượng nộp thuế" là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II

CĂN CỨ TÍNH THUẾ

Điều 5.- Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất tính thuế và thuế suất.

Điều 6.- Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trong khung giá của Chính phủ phù hợp thực tế ở địa phương.

Điều 7.- Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

1. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thuế suất là 10% (mười phần trăm);

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác, thuế suất là 20% (hai mươi phần trăm);

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và trường hợp chuyển quyền sử dụng đất từ lần thứ hai trở đi mà lần trước đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 của Điều này, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm);

3. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi đất cho nhau mà có chênh lệch về trị giá do khác nhau về diện tích đất, vị trí đất hoặc hạng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm) trên phần chênh lệch về trị giá.

Điều 8.- Việc chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng, đất được quy định như sau:

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đặc biệt là từ đất trồng lúa ổn định, sang đất phi nông nghiệp, thuế suất thấp nhất là 40% (bốn mươi phần trăm). Riêng đối với trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng công trình công nghiệp, thuế suất dưới 40% (bốn mươi phần trăm). Khung thuế suất cụ thể do Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định;

2. Trường hợp chuyển từ đất phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp, thuế suất là 0% (không phần trăm).

Điều 9.- Trong trường hợp cần thiết, Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung thuế suất quy định tại Điều 7, Điều 8 của Luật này và phải báo cáo để Quốc hội phê chuẩn trong kỳ họp gần nhất.

Chương III

KÊ KHAI, NỘP THUẾ

Điều 10.- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

1. Kê khai với cơ quan thuế về loại đất, diện tích, vị trí, trị giá đất, kèm theo giấy phép thay đổi mục đích sử dụng đất (nếu có) cùng với việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

2. Cung cấp tài liệu cần thiết có liên quan đến việc tính thuế, theo yêu cầu của cơ quan thuế;

3. Nộp đủ thuế, đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế.

Điều 11.- Thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp một lần theo thông báo của cơ quan thuế. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất khi người chuyển quyền sử dụng đất đã nộp đủ thuế.

Điều 12.- Thuế chuyển quyền sử dụng đất nộp tại cơ quan thuế địa phương nơi có đất chuyển quyền sử dụng.

Điều 13.- Cơ quan thuế có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

1. Hướng dẫn đối tượng nộp thuế khi chuyển quyền sử dụng đất thực hiện đúng và đầy đủ việc kê khai, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất;

2. Kiểm tra, xác minh tài liệu làm căn cứ tính thuế, xác định mức thuế phải nộp;

3. Trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận tờ khai, cơ quan thuế phải thông báo cho đối tượng nộp thuế số thuế phải nộp và thời hạn nộp thuế; khi thu thuế cơ quan thuế phải cấp biên lai thuế do Bộ Tài chính phát hành;

4. Lập biên bản và xử phạt hành chính theo thẩm quyền, hoặc tùy theo mức độ vi phạm, đề nghị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất;

5. Xem xét, giải quyết khiếu nại về thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

Chương IV

MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 14.-

1. Miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2. Miễn thuế hoặc giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân, viên chức khi chuyển chỗ ở trong trường hợp chuyển công tác hoặc nghỉ hưu theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Chính phủ quy định cụ thể việc giảm thuế, miễn thuế cho các đối tượng tại Khoản 2 Điều này.

Điều 15.- Giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế chuyển quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

1. Cá nhân thương binh hạng 1/4, hạng 2/4 và bệnh binh hạng 1/3, hạng 2/3;

2. Thân nhân liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;

3. Người tàn tật không còn khả năng lao động, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn mà không có nơi nương tựa.

Điều 16.- Mỗi đối tượng quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Luật này chỉ được xét miễn hoặc giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao lần đầu.

Thẩm quyền quyết định và thủ tục xét miễn thuế, giảm thuế chuyển quyền sử dụng đất, do Chính phủ quyết định.

Chương V

XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

Điều 17.- Đối tượng nộp thuế vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, bị xử lý như sau:

1. Có hành vi khai man, trốn thuế, ngoài việc phải nộp đủ thuế theo quy định của Luật này, còn bị phạt từ một đến ba lần số thuế gian lận;

2. Nộp chậm tiền thuế, tiền phạt ghi trong thông báo thu thuế hoặc quyết định xử phạt, ngoài việc phải nộp đủ số thuế hoặc tiền phạt theo quy định của Luật này, mỗi ngày nộp chậm còn bị phạt 0,2% (hai phần nghìn) số tiền nộp chậm;

3. Cá nhân trốn thuế với số lượng lớn hoặc đã bị xử lý hành chính theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 của Điều này mà vẫn còn vi phạm hoặc vi phạm trong các trường hợp nghiêm trọng khác thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18.- Thẩm quyền xử lý vi phạm được quy định như sau:

1. Đối với các vi phạm quy định tại Khoản 1, Điều 17:

a) Chi cục trưởng Chi cục thuế được phạt tiền một lần số thuế gian lận;

b) Cục trưởng Cục thuế được phạt tiền đến ba lần số thuế gian lận;

2. Thủ trưởng cơ quan thuế các cấp quản lý việc thu thuế chuyển quyền sử dụng đất được quyền phạt do nộp chậm tiền thuế, tiền phạt quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Luật này và áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt hành chính.

Điều 19.- Cá nhân cản trở hoặc xúi giục người khác cản trở việc điều tra và xử lý các vi phạm Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 20.- Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng, tham ô tiền thuế thì ngoài việc phải bồi thường cho Nhà nước toàn bộ số thuế đã chiếm dụng, tham ô, còn có thể bị phạt tiền từ 0,2 lần đến 0,5 lần số thuế bị chiếm dụng, tham ô và tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cán bộ thuế, cá nhân khác lợi dụng chức vụ, quyền hạn bao che cho người vi phạm, cố ý làm trái quy định, thiếu trách nhiệm trong việc thi hành Luật này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Cơ quan thuế nếu xử lý sai, gây thiệt hại cho người nộp thuế hoặc người bị xử lý thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại. Cán bộ thuế có liên quan đến việc xử lý sai tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 21. - Cơ quan thuế, cán bộ thuế hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, người có công phát hiện các vụ vi phạm Luật này được khen thưởng theo chế độ chung của Nhà nước.

Chương VI

KHIẾU NẠI VÀ THỜI HIỆU

Điều 22. - Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất. Cơ quan thuế các cấp chịu trách nhiệm giải quyết khiếu nại việc thi hành Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Đơn khiếu nại phải gửi đến cơ quan thuế phát hành thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý, trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận được thông báo thu thuế hoặc quyết định xử lý.

Trong khi chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đủ và đúng thời hạn số tiền thuế, tiền phạt đã được thông báo.

Cơ quan nhận đơn khiếu nại phải xem xét, giải quyết trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày nhận đơn. Đối với vụ việc khiếu nại phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài, nhưng không được quá 30 ngày (ba mươi ngày), kể từ ngày nhận đơn.

Điều 23. - Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn trên mà chưa giải quyết, thì người khiếu

nại có quyền khiếu nại lên cơ quan thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn. Quyết định của cơ quan thuế cấp trên trực tiếp có hiệu lực thi hành. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính là quyết định cuối cùng.

Điều 24. - Cơ quan thuế phải trả lại tiền thuế, tiền phạt thu không đúng, trả tiền bồi thường nếu có trong 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày nhận được quyết định xử lý.

Điều 25. - Nếu phát hiện và có kết luận khai man, trốn thuế, lậu thuế thì trong thời hạn ba năm, kể từ ngày khai man, trốn thuế, lậu thuế, cơ quan thuế có quyền ra lệnh truy thu thuế và xử lý vi phạm theo quy định tại Điều 17 của Luật này.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. - Bộ trưởng Bộ Tài chính có trách nhiệm tổ chức thực hiện, kiểm tra công tác thu thuế chuyển quyền sử dụng đất trong cả nước; giải quyết khiếu nại, kiến nghị về thuế chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền của mình.

Điều 27. - Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức việc thực hiện và kiểm tra việc thi hành Luật này trong địa phương mình.

Điều 28. - Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 1994.

Những quy định trước đây trái với Luật này đều bãi bỏ.

Điều 29. - Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật này.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 22 tháng 6 năm 1994.

Chủ tịch Quốc hội
NÔNG ĐỨC MẠNH

09652319