

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH**

Số: 95/2005/TT-BTC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2005***THÔNG TƯ****Hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật
về lệ phí trước bạ**

Căn cứ Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/5/2003 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Quyết định số 245/2003/QĐ-TTg ngày 18/11/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở đối với các hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình 135 và hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên và các quy định khác của pháp luật về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai,

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

Phần I**PHẠM VI ÁP DỤNG****I. ĐỐI TƯỢNG CHỊU LỆ PHÍ
TRƯỚC BẠ**

Đối tượng chịu lệ phí trước bạ là các tài sản quy định tại Điều 1 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và các công trình kiến trúc khác.

b) Đất là tất cả các loại đất quy định tại Khoản 1, 2 Điều 13 Luật Đất đai 2003 đã thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình), bao gồm: đất nông nghiệp (đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản,

09686380

đất làm muối và đất nông nghiệp khác); đất phi nông nghiệp (đất ở, đất chuyên dùng, đất phi nông nghiệp khác).

2. Phương tiện vận tải, gồm: phương tiện vận tải cơ giới đường bộ, phương tiện vận tải cơ giới đường thủy (sông, biển, đầm, hồ...), phương tiện đánh bắt và vận chuyển thủy sản, cụ thể:

a) Tàu thủy, kể cả sà lan, ca nô, tàu kéo, tàu đẩy, vỏ hoặc tổng thành máy tàu thủy.

b) Thuyền gắn máy (trừ thuyền không gắn máy loại không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).

c) Ôtô là tất cả các phương tiện vận tải cơ giới đường bộ có từ 4 bánh trở lên, kể cả: rơ moóc và sơ mi rơ moóc; xe tải chở cần cẩu; xe chở bê tông; xe chở xăng dầu; xe gắn các thiết bị ra đa, máy đo tần số, thiết bị truyền hình; khung hoặc tổng thành máy ô tô thay thế phải đăng ký lại quyền sở hữu tài sản. Trừ các máy, thiết bị không phải là phương tiện vận tải, như: xe lu, cần cẩu (kể cả xe cần cẩu tự hành chỉ chuyên dùng để cẩu), máy xúc, máy ủi, xe máy nông lâm nghiệp (máy cày, máy bừa, máy xới, máy làm cỏ, máy tuốt lúa, máy kéo...), xe tăng, xe xích, xe bọc thép và các máy, các thiết bị khác không phải là phương tiện vận tải.

d) Xe máy, gồm: xe mô tô hai bánh, mô tô ba bánh, xe hai bánh gắn máy, xe ba

bánh gắn máy (kể cả xe lam), khung hoặc tổng thành máy xe máy.

Vỏ, khung (gọi chung là khung), tổng thành máy phải chịu lệ phí trước bạ nêu tại điểm a, c, d khoản này là các khung, tổng thành máy thay thế có số khung, số máy khác với số khung, số máy của tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng. Trường hợp sửa chữa khung, máy hoặc chỉ thay blok máy thì không phải chịu lệ phí trước bạ.

3. Súng săn, súng thể thao.

II. ĐỐI TƯỢNG NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại mục I phần này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại mục III phần này).

Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận có quy định khác thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó.

III. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG PHẢI NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc các trường hợp sau đây không phải nộp lệ phí trước bạ:

1. Nhà, đất là trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu cơ quan lãnh sự của nước ngoài tại Việt Nam.

Trụ sở của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự là những tòa nhà hoặc các bộ phận của tòa nhà và phần đất trực thuộc tòa nhà được sử dụng vào mục đích chính thức của cơ quan đại diện ngoại giao (bao gồm cả nhà ở và phần đất kèm theo nhà ở của người đứng đầu cơ quan), cơ quan lãnh sự theo quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 4 Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam năm 1993.

2. Tàu, thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao của tổ chức, cá nhân nước ngoài sau đây:

a) Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc.

b) Viên chức ngoại giao, viên chức lãnh sự, nhân viên hành chính kỹ thuật của cơ quan đại diện ngoại giao và cơ quan lãnh

sự nước ngoài, thành viên cơ quan các tổ chức quốc tế thuộc hệ thống Liên hợp quốc và thành viên của gia đình họ không phải là công dân Việt Nam hoặc không thường trú tại Việt Nam được Bộ Ngoại giao Việt Nam hoặc cơ quan ngoại vụ địa phương được Bộ Ngoại giao ủy quyền cấp chứng minh thư ngoại giao hoặc chứng minh thư công vụ.

Trường hợp này, người kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình với cơ quan Thuế địa phương (nơi đăng ký) chứng minh thư ngoại giao (màu đỏ) hoặc chứng minh thư công vụ (màu vàng) theo quy định của Bộ Ngoại giao.

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài khác (cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế liên Chính phủ ngoài hệ thống Liên hiệp quốc, cơ quan đại diện của tổ chức phi Chính phủ, các đoàn của tổ chức quốc tế, thành viên của cơ quan và các tổ chức, cá nhân khác) không thuộc đối tượng nêu tại điểm a, b khoản này nhưng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ (hoặc được miễn nộp hoặc không phải nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí) theo điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận.

Ngoài ra, theo điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thỏa thuận, nếu quy định không thu hoặc miễn thu phí, lệ phí (nói chung) hoặc lệ phí trước bạ (nói riêng), áp dụng đối với cả phía Việt Nam thì đơn vị trực tiếp thực hiện dự án (hoặc Ban quản lý dự

án) là phía Việt Nam cũng được miễn nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sử dụng, sử dụng đối với tài sản thuộc Chương trình, Dự án đã ký kết.

Trường hợp nêu tại điểm c khoản này, người kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế: Hiệp định hoặc thỏa thuận giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ nước ngoài (bản sao bằng tiếng Việt Nam có Công chứng nhà nước hoặc thủ trưởng cơ quan thực hiện dự án ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu xác nhận).

d) Trường hợp các chương trình, dự án đặc biệt và các đối tượng khác mà Chính phủ Việt Nam có văn bản riêng quy định miễn thu hoặc không thu lệ phí trước bạ đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thực hiện theo văn bản đó và người nộp lệ phí trước bạ không phải cung cấp bản sao hiệp định hoặc thỏa thuận giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ nước ngoài.

3. Đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích sau đây:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng quy định tại điểm b, Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

b) Đất sử dụng thăm dò, khai thác khoáng sản, nghiên cứu khoa học theo giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

d) Đất xây dựng nhà để bán mà tổ chức, cá nhân được phép hoạt động kinh doanh nhà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp xây dựng nhà để ở, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn hoặc cho thuê nhà và hoạt động kinh doanh khác).

Các trường hợp nêu tại điểm a, b, d khoản này, tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao), hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối (đối với trường hợp nêu tại điểm c).

4. Đất thuê mà tổ chức, cá nhân thuê đất không đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Đất sử dụng vào mục đích cộng đồng của các tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng được nhà nước công nhận hoặc cho phép hoạt động, bao gồm:

a) Đất có công trình là chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh viện, tu viện, trường học, trụ sở làm việc và các cơ sở khác của tôn giáo do các cơ sở tôn giáo (Phật giáo, Công giáo, Tin lành, Cao đài, Phật giáo Hòa hảo và các tôn giáo khác) sử dụng;

b) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am (trừ đất sử dụng làm nhà thờ họ, nhà thờ, từ đường, điện thờ, v.v. của một dòng họ, hộ gia đình, cá nhân);

c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa chôn cất người quá cố.

Các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng kê khai lệ phí trước bạ đất thuộc các trường hợp nêu tại khoản này (5) cần cung cấp hồ sơ:

- Xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cơ sở tôn giáo được nhà nước cho phép hoạt động (đối với cơ sở tôn giáo).

- Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

6. Tài sản chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Nhà, đất chuyên dùng phục vụ quốc phòng, an ninh là nhà kèm theo đất do các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý sử dụng theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3, Điều 83 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Tàu, thuyền, ô tô, xe máy chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh do các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đăng ký quyền sở hữu, sử dụng.

Các tài sản chuyên dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh nêu tại điểm a, b khoản này nhưng sử dụng vào mục đích khác (ngoài mục đích quốc phòng, an ninh) hoặc tài sản do các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản

lý nhưng không sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, như: tài sản phục vụ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; tài sản của các đơn vị làm kinh tế; tài sản phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân cán bộ, chiến sỹ, v.v... đều phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Nhà, đất thuộc tài sản Nhà nước hoặc tài sản của Đảng Cộng sản Việt Nam dùng làm trụ sở (bao gồm nhà làm việc và nhà công vụ) cơ quan hành chính sự nghiệp nhà nước; cơ quan tư pháp nhà nước; cơ quan hành chính sự nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Nhà, đất được đền bù (kể cả nhà đất mua bằng tiền đền bù) khi nhà nước thu hồi nhà, đất mà tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất đã nộp lệ phí trước bạ (hoặc không phải nộp, hoặc được miễn lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật) đối với nhà, đất bị thu hồi. Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhận đền bù bằng tiền, sau đó mua nhà, đất khác với diện tích lớn hơn phần diện tích nhà, đất bị thu hồi thì chỉ được miễn nộp lệ phí trước bạ tương ứng với phần diện tích nhà, đất bị thu hồi. Trường hợp này, tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp hồ sơ:

- Quyết định thu hồi nhà đất cũ và quyết định giao nhà đất mới của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao).

- Chứng từ nộp lệ phí trước bạ của chủ nhà đất bị nhà nước thu hồi (bản gốc, hoặc bản sao, hoặc xác nhận của cơ quan quản lý hồ sơ nhà đất) hoặc quyết định được miễn nộp lệ phí trước bạ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trường hợp không có bản gốc thì dùng bản sao có công chứng).

- Hóa đơn hoặc hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, kèm theo chứng từ nhận tiền đền bù của cơ quan thu hồi nhà, đất trả (đối với trường hợp nhận đền bù bằng tiền).

Cơ quan Thuế sau khi đã xử lý không thu lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được đền bù hoặc mua bằng tiền đền bù thì ghi: “Đã xử lý không thu lệ phí trước bạ tại tờ khai số...”, ký tên và “đóng dấu treo” vào chứng từ nhận tiền đền bù.

Trường hợp tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất chưa nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất bị thu hồi thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được đền bù hoặc mua bằng tiền đền bù theo quy định hiện hành.

9. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ đối với những trường hợp sau đây:

a) Chủ tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, nhà

nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản, nay đổi giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng mới mà không thay đổi chủ tài sản (trừ trường hợp còn ghi nợ lệ phí trước bạ hoặc nghĩa vụ tài chính trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng hoặc khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng có phát sinh chênh lệch tăng diện tích nhà, diện tích đất hoặc thay đổi cấp nhà, hạng nhà so với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng cũ thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với phần chênh lệch tăng). Trường hợp này, chủ tài sản phải cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản đã được cấp (bản cũ).

b) Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng (hoặc quyền quản lý) của doanh nghiệp (doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác) được cổ phần hóa thành sở hữu của công ty cổ phần (nhưng nếu công ty cổ phần lại chuyển nhượng tài sản đó cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký sở hữu, sử dụng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ).

Trường hợp này, công ty cổ phần kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế hồ sơ sau đây:

- Bản sao (có xác nhận của công chứng nhà nước) quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc chuyển doanh nghiệp thành công ty cổ phần.

- Danh mục những tài sản chuyển giao từ doanh nghiệp sang công ty cổ phần (đối với doanh nghiệp chỉ cổ phần hóa từng phần thì phải có quyết định chuyển giao tài sản của doanh nghiệp), trong đó có tên các tài sản làm thủ tục kê khai lệ phí trước bạ.

- Giấy tờ xác minh tài sản trước bạ có nguồn gốc hợp pháp.

c) Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình (đồng đứng tên chủ sở hữu, sử dụng tài sản trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản) khi phân chia tài sản đó cho những người trong hộ gia đình thì người được chia tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ.

Đối với giấy chứng nhận sở hữu, sử dụng tài sản chỉ do một người đứng tên thì không phải là tài sản thuộc sở hữu, sử dụng chung của hộ gia đình. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tế Việt Nam, nếu chủ tài sản chuyển giao tài sản của mình cho vợ (chồng), cha mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi), con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể) thì người nhận tài sản không phải nộp lệ phí trước bạ. Trường hợp này, người nhận tài sản kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế bản sao có công chứng nhà nước một trong những giấy tờ sau:

- Sổ hộ khẩu gia đình (trong đó có ghi mối quan hệ với chủ tài sản);

- Giấy chứng nhận kết hôn (nếu là vợ chồng);

- Giấy khai sinh (nếu là cha mẹ với con);

- Quyết định công nhận nuôi con nuôi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (đối với trường hợp cha mẹ nuôi với con nuôi).

Trường hợp không có một trong các giấy tờ nêu trên (trừ Quyết định công nhận nuôi con nuôi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định) thì phải được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi chủ tài sản hoặc người nhận tài sản xác nhận về mối quan hệ vợ, chồng, cha, mẹ, con.

10. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp theo chính sách hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) sau đó chuyển cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân đem tài sản của mình góp vốn vào tổ chức liên doanh, hợp doanh có tư cách pháp nhân (doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần...) và tổ chức liên doanh, hợp doanh đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đó; hoặc khi các tổ chức liên doanh, hợp doanh giải thể, phân chia tài sản của mình cho các tổ chức, cá nhân thành viên đăng ký quyền sở hữu, sử dụng.

b) Xã viên hợp tác xã góp vốn bằng tài sản vào hợp tác xã hoặc xã viên hợp tác xã nhận tài sản được chia sau khi ra khỏi hợp tác xã.

c) Tổng công ty, công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã điều động tài sản của mình cho các đơn vị (không kể cá nhân) thành viên hoặc điều động tài sản giữa các đơn vị thành viên với nhau (không phân biệt các đơn vị thành viên hạch toán độc lập hay phụ thuộc) theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn, hoặc cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp điều động tài sản trong nội bộ một cơ quan, đơn vị dự toán theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

Trường hợp điều chuyển tài sản giữa tổng công ty, công ty, doanh nghiệp với các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập hoặc điều chuyển tài sản giữa các đơn vị thành viên hạch toán kinh tế độc lập, nhưng không theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn mà theo phương thức mua bán, chuyển nhượng, trao đổi hoặc điều động tài sản giữa cơ quan, đơn vị dự toán này với cơ quan, đơn vị dự toán khác (đối với hành chính sự nghiệp) thì phải nộp lệ phí trước bạ.

d) Tài sản được chia hay góp do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, giải thể, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (nếu đổi tên đồng thời đổi chủ tài sản, như: thay sáng lập viên cũ bằng sáng lập viên mới thì phải nộp lệ phí trước bạ).

Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng nêu

tại điểm a, b, c, d Khoản này khi kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế:

- Giấy tờ chứng minh người có tài sản trước bạ là thành viên của tổ chức đó (Bản sao Quyết định thành lập tổ chức hoặc Điều lệ hoạt động của tổ chức có tên thành viên góp vốn bằng tài sản hoặc giấy tờ chứng minh việc góp vốn bằng tài sản).

- Bản sao quyết định giải thể (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) tổ chức và phân chia tài sản cho thành viên góp vốn.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản do người góp vốn bằng tài sản đứng tên (đối với tổ chức nhận vốn góp kê khai trước bạ); hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản do tổ chức giải thể đứng tên (đối với thành viên được chia tài sản kê khai trước bạ).

- Bản sao chứng từ nộp lệ phí trước bạ (đối với trường hợp phải nộp lệ phí trước bạ) hoặc tờ khai lệ phí trước bạ tại phần xác định của cơ quan Thuế ghi: không phải nộp lệ phí trước bạ (đối với trường hợp không phải nộp theo quy định của pháp luật) của người giao tài sản bàn giao cho người nhận tài sản.

- Bản sao Hợp đồng hợp tác kinh doanh (trường hợp a), hoặc quyết định phân chia, điều động tài sản theo hình thức ghi tăng, ghi giảm vốn của cấp có thẩm quyền (đối với trường hợp c).

e) Tài sản chuyển đến địa phương nơi

sử dụng mà không thay đổi chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

Trường hợp này chủ tài sản phải xuất trình cho cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký sở hữu, sử dụng chứng từ chứng minh đã nộp lệ phí trước bạ (đối với trường hợp đã nộp), hoặc thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế nơi chuyển đi ghi rõ: chủ tài sản thuộc diện không phải nộp hoặc được miễn nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp trong hồ sơ tài sản của chủ tài sản xuất trình, nếu không có thông báo của cơ quan Thuế về việc chủ tài sản thuộc diện không phải nộp hoặc được miễn nộp lệ phí trước bạ, hoặc không có chứng từ nộp lệ phí trước bạ tại địa phương nơi chuyển đi thì cơ quan Thuế địa phương nơi chuyển đến thực hiện truy thu lệ phí trước bạ và tùy theo mức độ vi phạm, chủ tài sản còn bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hồ sơ tài sản (trong đó có chứng từ nộp lệ phí trước bạ) bị thất lạc thì phải được cơ quan nhà nước quản lý hồ sơ tài sản xác nhận việc bị thất lạc hồ sơ và cơ quan Thuế địa phương nơi chuyển đi phải kiểm tra, xác nhận (thủ trưởng cơ quan Thuế ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu) đã thu lệ phí trước bạ đối với tài sản chuyển đi (hoặc thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ). Riêng những tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đã

vượt quá thời hạn hồi tố về lệ phí trước bạ quy định tại Khoản 3, Điều 11 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP thì không nhất thiết phải cung cấp chứng từ nộp lệ phí trước bạ (hoặc thông báo của cơ quan Thuế xác định thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ).

g) Tài sản cho thuê của các công ty cho thuê tài chính chuyển quyền sở hữu cho bên thuê khi kết thúc thời hạn thuê (kể cả trường hợp công ty cho thuê tài chính chấp thuận để bên thuê thanh toán toàn bộ tiền thuê trước thời hạn ghi tại hợp đồng cho thuê tài chính cũng được coi là kết thúc thời hạn thuê). Trường hợp này, chủ tài sản (bên thuê) phải xuất trình cho cơ quan Thuế:

- Hợp đồng cho thuê tài chính được ký kết giữa bên cho thuê và bên thuê tài sản theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 16/2001/NĐ-CP ngày 02/5/2001 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của công ty cho thuê tài chính.

- Biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê tài chính giữa bên cho thuê và bên thuê tài sản.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản của công ty cho thuê tài chính.

11. Nhà tình nghĩa, bao gồm cả đất kèm theo nhà được đăng ký quyền sở hữu, sử dụng mang tên người được tặng.

Trường hợp này, người kê khai lệ phí trước bạ nhà tình nghĩa cung cấp cho cơ quan Thuế:

- Hồ sơ nguồn gốc nhà, đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân tặng nhà, đất.

- Giấy tờ chuyển quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất giữa bên tặng và bên được tặng (bản sao có xác nhận của công chứng nhà nước).

12. Xe chuyên dùng vào các mục đích sau đây:

a) Xe cứu hỏa;

b) Xe cứu thương;

c) Xe chở rác (kể cả các tạp chất khác trong xử lý vệ sinh, môi trường), xe tưới nước, rửa đường (kể cả xe hút rác, hút bụi vệ sinh đường sá);

d) Xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký quyền sở hữu tên thương binh, bệnh binh, người tàn tật.

Xe chuyên dùng nêu tại khoản này (12) là xe chuyên dùng hoặc lắp đặt các thiết bị đồng bộ chuyên dùng, như: bồn chuyên dùng chứa nước hoặc hóa chất và vòi phun (đối với xe cứu hỏa, xe rửa đường), băng ca, còi ử (đối với xe cứu thương), thùng ép rác hoặc các bộ phận cần cầu, máy cầu, xúc rác (đối với xe chở rác), xe 3 bánh gắn máy (đối với xe chuyên dùng cho thương binh, bệnh binh, người tàn tật).

Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ các xe chuyên dùng vào các mục đích nêu tại các điểm a, b, c, d Khoản này, cung cấp cho cơ quan Thuế các giấy tờ sau:

- Tờ khai hải quan được cơ quan Hải quan xác định thuộc loại xe chuyên dùng hoặc mã số hàng hóa thuộc hàng chuyên dùng (đối với hàng nhập khẩu), hoặc hóa đơn bán hàng của đơn vị sản xuất ghi rõ thuộc loại xe (hoặc mã số hàng hóa) chuyên dùng (đối với hàng sản xuất trong nước).

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề tương ứng với loại xe đăng ký sử dụng (bản sao) và phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đúng tên tổ chức, cá nhân ghi trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề; trừ những trường hợp sau đây không phải xuất trình giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề:

+ Đơn vị phòng cháy, chữa cháy thuộc nhà nước quản lý đăng ký sở hữu xe chuyên dùng cứu hỏa.

+ Bệnh viện, các cơ sở y tế công trực thuộc các Bộ, ngành, cơ quan trung ương và địa phương đăng ký sở hữu xe chuyên dùng cứu thương.

+ Công ty vệ sinh môi trường đô thị đăng ký sở hữu xe chuyên dùng chở rác, xe tưới nước, rửa đường.

+ Thương binh, bệnh binh, người tàn tật đăng ký sở hữu xe 3 bánh gắn máy.

Trường hợp cá nhân có phương tiện chuyên dùng nhưng không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc chứng chỉ

hành nghề tương ứng với loại xe thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ thì phải được tổ chức có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hành nghề tương ứng xác nhận chủ phương tiện đó có tham gia hoạt động tương ứng theo hợp đồng.

Trường hợp các xe chuyên dùng này đã được cải tạo thành các xe không chuyên dùng như: xe vận tải hàng hóa, xe vận tải hành khách, xe ô tô con, xe mô tô 2 bánh các loại, không phân biệt đối tượng và mục đích sử dụng, đều phải nộp lệ phí trước bạ.

13. Vỏ tàu và tổng thành máy tàu thủy, khung ô tô và tổng thành máy ô tô, khung xe máy và tổng thành máy xe máy thay thế phải đăng ký lại trong thời hạn bảo hành. Trường hợp này, hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ phải có:

- Bản sao giấy bảo hành tài sản.
- Phiếu xuất kho tài sản thay thế, kèm theo giấy thu hồi tài sản cũ của người bán cấp cho người mua.

14. Tài sản là hàng hóa được phép kinh doanh của tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh mà không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ví dụ: Công ty thiết bị phụ tùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh mặt hàng xe máy thì số xe máy là hàng hóa kinh doanh,

nếu Công ty thiết bị phụ tùng không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì không phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ; nếu Công ty thiết bị phụ tùng đăng ký sở hữu, sử dụng thì phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ.

IV. GHI NỢ LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

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

Theo Quyết định số 245/2003/QĐ-TTg và ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1424/VPCP-KTTH ngày 23/3/2005 của Văn phòng Chính phủ thì hộ gia đình, cá nhân khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà chưa nộp hoặc nộp chưa đủ số tiền lệ phí trước bạ phải nộp theo quy định thì được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở còn chưa nộp ngân sách nhà nước đối với các đối tượng sau đây:

a) Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân thuộc Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa theo Quyết định số 135/1998/QĐ-TTg ngày 31/7/1998 của Thủ tướng Chính phủ (gọi chung là Chương trình 135) và được cụ thể hóa tại các quyết định khác của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt các xã đặc biệt khó khăn của Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó

khăn, vùng đồng bào dân tộc miền núi, biên giới và vùng sâu, vùng xa, như: Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 24/12/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt danh sách các xã đặc biệt khó khăn và xã biên giới thuộc phạm vi Chương trình phát triển kinh tế xã hội các xã đặc biệt khó khăn miền núi và vùng sâu, vùng xa; Quyết định số 647/QĐ-TTg ngày 12/7/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung danh sách các xã đặc biệt khó khăn và xã biên giới thuộc phạm vi Chương trình phát triển kinh tế xã hội các xã đặc biệt khó khăn miền núi và vùng sâu, vùng xa; Quyết định số 42/2001/QĐ-TTg ngày 26/3/2001 và các quyết định khác của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung các xã đặc biệt khó khăn của Chương trình phát triển kinh tế xã hội các xã đặc biệt khó khăn, vùng đồng bào dân tộc miền núi, biên giới và vùng sâu, vùng xa..v.v.

b) Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên được cấp đất ở theo Quyết định số 132/2002/QĐ-TTg ngày 08/10/2002 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ ở Tây Nguyên (gồm tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Nông, tỉnh Gia Lai, tỉnh Kon Tum, tỉnh Lâm Đồng).

Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ ở Tây Nguyên là những hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc

thiểu số thường trú tại nhà ở và đất ở ghi nợ lệ phí trước bạ.

d) Đối tượng khác được ghi nợ lệ phí trước bạ theo quy định của Chính phủ.

2. Không áp dụng ghi nợ lệ phí trước bạ đối với các đối tượng nêu tại khoản 1 Mục này trong những trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà, đất vào mục đích khác ngoài mục đích nhà ở, đất ở, như: nhà, đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ (nhà nghỉ, khách sạn, cửa hàng, cửa hiệu, nhà kho, nhà làm việc, trụ sở công ty...); trừ trường hợp cơ sở kinh doanh gắn liền với nhà ở, đất ở.

b) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ quy định tại khoản 1 Mục này mà đã nộp lệ phí trước bạ thì không hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp để chuyển sang ghi nợ.

3. Thủ tục ghi nợ lệ phí trước bạ như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 Mục 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 Mục này) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền

sử dụng đất ở kiểm tra hồ sơ, nếu xác định đúng đối tượng được ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nêu tại khoản 1 mục này thì ghi vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở: “Nợ lệ phí trước bạ” trước khi cấp cho chủ sở hữu, sử dụng nhà đất.

4. Đối với những nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mà trên giấy đó có ghi “Nợ lệ phí trước bạ” thì khi thực hiện chuyển nhượng, chuyển đổi nhà, đất đó phải nộp tiền lệ phí trước bạ còn ghi nợ trước khi chuyển nhượng, chuyển đổi theo giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ (nếu chủ nhà, đất nộp lệ phí trước bạ trong năm 2005 thì áp dụng giá tính lệ phí trước bạ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất đó theo hướng dẫn tại Công văn số 723/TC-TCT ngày 19/01/2005 của Bộ Tài chính).

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nhận được hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân còn ghi nợ lệ phí trước bạ làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở 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 ra thông báo nộp lệ phí trước bạ trước khi làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi theo quy định tại Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005.

Phần II

CĂN CỨ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ về lệ phí trước bạ thì căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ quy định bằng tỷ lệ (%) trên giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ.

I. GIÁ TRỊ TÀI SẢN TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước tại thời điểm trước bạ. Việc xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp thực hiện như sau:

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:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị đất} \\ \text{tính} \\ \text{lệ phí} \\ \text{trước bạ} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích} \\ \text{đất chịu} \\ \text{lệ phí} \\ \text{trước bạ} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá một mét} \\ \text{vuông đất} \\ \text{(m}^2\text{)} \end{array}$$

1.1. Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá

nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo “Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính”.

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:

a) Đối với đất kèm theo nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế ghi trên hóa đơn bán nhà đất (loại hóa đơn do Bộ Tài chính phát hành) theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Đối với đất được Nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá) mà người trúng đấu giá thực hiện kê khai lệ phí trước bạ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hóa đơn.

Trường hợp người trúng đấu giá kê khai lệ phí trước bạ không đúng thời hạn nêu trên (vượt quá 30 ngày kể từ ngày nhận quyết định giao đất) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

c) Đối với đất được Nhà nước giao không qua hình thức đấu giá thì tính lệ phí trước bạ theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

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 hóa đơn nhưng không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

e) Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp không phải nộp lệ phí trước bạ, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất theo mục đích sử dụng mới do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định; Trường hợp người sử dụng đất đã nộp lệ phí trước bạ đối với đất nông nghiệp, sau đó chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì

giá tính lệ phí trước bạ là mức chênh lệch giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ. Ngược lại, người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, sau đó được phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp thì không phải nộp lệ phí trước bạ và không được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp.

g) Đối với đất thuê (nếu người thuê đất thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất do

Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ.

2. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ:

Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi là giá trị nhà trước bạ) là giá trị nhà thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm trước bạ. Trường hợp không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường thì áp dụng giá nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ như sau:

$$\text{Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ} = \text{Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ} \times \text{Giá một (01) mét vuông (m}^2\text{) nhà} \times \text{Tỷ lệ (\%)\% chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ}$$

2.1. Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) của một căn hộ (đối với nhà chung cư) hoặc một tòa nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2.2. Giá một (01) m² nhà là giá thực tế xây dựng "mới" một (01) m² sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

2.3. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ xác định như sau:

a) Căn cứ xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ là thời gian sử dụng còn lại chưa nộp lệ phí trước bạ của nhà so với tổng thời hạn sử dụng của nhà (tương ứng với từng cấp nhà, hạng nhà) theo thiết kế kỹ thuật xây dựng hiện hành, cụ thể như sau:

$$\text{Tỷ lệ (\%)\% chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ} = \frac{\text{Thời gian sử dụng còn lại chưa nộp lệ phí trước bạ của nhà}}{\text{Tổng thời hạn sử dụng của nhà}} \times 100$$

- Thời gian sử dụng còn lại chưa nộp lệ phí trước bạ của nhà, bằng (=) Tổng thời hạn sử dụng của nhà theo tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật xây dựng hiện hành, trừ (-) Số năm thực tế sử dụng nhà đã nộp lệ phí trước bạ.

Số năm thực tế sử dụng nhà đã nộp lệ phí trước bạ tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao nhà (nếu hồ sơ không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng nhà thì theo năm mua nhà hoặc nhận nhà) đến năm đã nộp lệ phí trước bạ của lần liền kề trước đó.

Ví dụ 1: Ông A xây dựng ngôi nhà hoàn thành bàn giao ngày 30/10/2000. Theo quy định thì chậm nhất là ba mươi ngày kể từ ngày hoàn thành bàn giao nhà, ông A phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ (năm 2000), nhưng năm 2005 ông mới thực hiện kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp này, mặc dù số năm thực tế sử dụng nhà đã 5 năm, nhưng thời gian sử dụng còn lại của nhà chưa nộp lệ phí trước bạ của ông A vẫn là “tổng thời hạn sử dụng của nhà theo tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật xây dựng hiện hành”, bởi số năm thực tế sử dụng nhà đã nộp lệ phí trước

bạ của ông A được tính từ năm xây dựng xong nhà (2000) đến thời điểm phải nộp lệ phí trước bạ cũng là năm 2000 (bằng 0).

Ví dụ 2: Năm 2005 ông K mua ngôi nhà của ông B (nhà của ông B xây dựng năm 1995 đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu) và cùng trong năm 2005 ông K kê khai lệ phí trước bạ thì số năm thực tế sử dụng nhà đã nộp lệ phí trước bạ của ông K tính từ năm 1995 đến năm 2005, là 10 năm.

- Tổng thời hạn sử dụng của nhà căn cứ vào tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật của Nhà nước quy định đối với từng cấp nhà, hạng nhà. Trường hợp Nhà nước chưa có quy định thời hạn sử dụng đối với từng cấp nhà, hạng nhà thì vận dụng chế độ tính khấu hao tài sản cố định do Bộ Tài chính ban hành để xác định tổng thời hạn sử dụng của nhà.

b) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà tính lệ phí trước bạ quy định cụ thể như sau:

* Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu: 100%;

* Kê khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi:

Thời gian sử dụng	Nhà cấp I và biệt thự (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)
- Dưới 5 năm	95	90	90	80
- Từ 5 đến 10 năm	90	85	80	65
- Trên 10 năm đến 20 năm	80	70	60	40
- Trên 20 năm đến 50 năm	60	50	40	40
- Trên 50 năm	40	40	40	40

2.4. Một số trường hợp áp dụng giá trị nhà trước bạ như sau:

a) Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ là giá bán thực tế ghi trên hóa đơn bán nhà theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Giá tính lệ phí trước bạ nhà mua của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh; trừ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá mua thực tế ghi trên hóa đơn (loại hóa đơn hợp pháp theo quy định của Bộ Tài chính) nhưng không thấp hơn giá nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ.

3. Giá trị tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi chung là giá trị tài sản trước bạ) là giá trị tài sản thực tế chuyển nhượng trên thị trường trong nước tại thời điểm trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ một số trường hợp cụ thể như sau:

3.1. 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 hóa 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. Trường hợp này, cơ sở sản xuất phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan Thuế địa phương nơi đại lý bán hàng về giá bán của từng loại hàng thuộc loại tài sản chịu lệ phí trước bạ trong từng thời kỳ. Cơ quan Thuế đối chiếu giữa giá bán ghi trên hóa đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng với giá bán theo thông báo giá của cơ sở sản xuất, nếu phù hợp thì tính lệ phí trước bạ theo giá thực tế thanh toán.

Trường hợp giá bán hàng ghi trên hóa đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng thấp hơn giá bán hàng do cơ sở sản xuất thông báo thì được xác định theo bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

3.2. Đối với tài sản mua theo phương thức trả góp, tính lệ phí trước bạ theo giá trả một lần bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) quy định đối với tài sản đó (không tính lãi trả góp).

3.3. Đối với tài sản mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá (kể cả hàng tịch thu, hàng thanh lý) mà người trúng đấu giá kê khai lệ phí trước bạ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày hoàn thành thủ tục giấy tờ chuyển giao tài sản giữa bên bán và bên mua thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế

ghi trên hóa đơn bán hàng. Trường hợp người trúng đấu giá kê khai lệ phí trước bạ không đúng thời hạn quy định nêu trên (vượt quá 30 ngày) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá nhưng không được thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ của tài sản tương ứng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ.

3.4. Đối với phương tiện vận tải được lắp đặt các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện đó, như: xe ô tô chuyên dùng chở hàng đông lạnh được lắp đặt hệ thống máy lạnh, xe ô tô chuyên dùng dò sóng được lắp đặt hệ thống ra đa, v.v. thì giá tính lệ phí trước bạ là toàn bộ giá trị tài sản, bao gồm cả các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện vận tải đó.

3.5. Đối với tài sản không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường thì áp dụng bảng giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh cũng chưa quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với tài sản đó, thì áp dụng theo giá thị trường của loại tài sản tương ứng, hoặc xác định bằng (=) giá nhập khẩu tại cửa khẩu (CIF), cộng (+) thuế nhập khẩu, cộng (+) thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có), cộng (+) thuế giá trị gia tăng theo chế độ quy định đối với loại tài sản tương ứng (không phân biệt đối tượng phải nộp hay được miễn nộp thuế).

3.6. Đối với tài sản trước bạ là tài sản

cũ đã qua sử dụng thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trị tài sản mới (100%) nhân (x) tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ như sau:

a) Giá trị tài sản mới (100%) xác định theo bảng giá tài sản tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ căn cứ vào thời gian sử dụng còn lại của tài sản chịu lệ phí trước bạ và tổng thời hạn sử dụng của tài sản đó theo nguyên tắc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản được hướng dẫn tại điểm 2.3, khoản 2 Mục này và được quy định cụ thể như sau:

* Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu tại Việt Nam:

- Tài sản mới: 100%.

- Tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu vào Việt Nam: 85%.

* Kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi:

- Thời gian sử dụng từ 1 đến 3 năm: 85%.

- Thời gian sử dụng trên 3 đến 6 năm: 75%.

- Thời gian sử dụng trên 6 đến 10 năm: 60%.

- Thời gian sử dụng trên 10 năm: 40%.

Thời gian sử dụng được xác định từ năm sản xuất (hoặc nhập khẩu) đến năm kê khai lệ phí trước bạ.

4. Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Điều 5 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, Ủy ban nhân dân tỉnh xác định và ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với các tài sản là nhà, đất, tàu thuyền, ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao áp dụng tại địa phương trong từng thời kỳ. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân tỉnh có thể ủy quyền bằng văn bản cho Cục trưởng Cục Thuế quyết định ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ một số tài sản như: tàu, thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao.

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.

II. MỨC THU LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Theo Điều 6 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và Điều 1 Nghị định số 47/2003/NĐ-CP của Chính phủ thì mức thu lệ phí trước bạ được xác định theo tỷ lệ (%) trên giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ, quy định cụ thể như sau:

1. Nhà, đất: 1% (một phần trăm).
2. Tàu, thuyền: 1% (một phần trăm); riêng tàu đánh cá xa bờ là: 0,5% (không phải năm phần trăm).

Trong đó tàu đánh cá xa bờ là tàu

được lắp máy chính có công suất từ 90 mã lực (CV) trở lên và người kê khai lệ phí trước bạ tàu đánh cá xa bờ phải xuất trình cho cơ quan Thuế:

- Biên bản kiểm tra kỹ thuật do cơ quan bảo vệ nguồn lợi thủy sản cấp.

- Giấy tờ xác minh nguồn gốc hợp pháp của tàu, ghi rõ: số máy, công suất máy chính của tàu.

3. Ô tô (kể cả rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe bông sen, xe công nông), xe máy, súng săn, súng thể thao là: 2% (hai phần trăm); Riêng:

3.1. Ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống (trừ ô tô hoạt động kinh doanh vận chuyển hành khách theo giấy phép kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp) và xe máy kê khai, nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại các thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đóng trụ sở (không phân biệt xe mới 100% hay xe đã qua sử dụng), áp dụng mức thu lệ phí trước bạ là: 5% (năm phần trăm).

a) Xe ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống là xe ô tô chở người (không kể xe lam và xe ô tô có ca bin kép vừa chở người, vừa có thùng chở hàng hóa). Số chỗ ngồi trên xe ô tô bao gồm cả chỗ ngồi của lái xe.

b) Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và 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, cụ thể:

- Thành phố trực thuộc Trung ương như: thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hải Phòng, thành phố Cần Thơ và các thành phố trực thuộc Trung ương khác (nếu có) 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.

c) Kê khai, nộp lệ phí trước bạ lần đầu tại các thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh và thị xã nơi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đóng trụ sở là lần đầu tiên ô tô, xe máy đó thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại các địa bàn này, không phân biệt ô tô, xe máy đó là mới 100% hay đã qua sử dụng (kể cả đã nộp lệ phí trước bạ tại các địa bàn khác, ngoài địa bàn nêu tại điểm này).

3.2. Đối với ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống (trừ ô tô hoạt động kinh doanh vận chuyển hành khách theo Giấy phép kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cấp) và xe máy kê

khai, nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi:

a) Trường hợp đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại điểm 3.1 Khoản này (5%) thì áp dụng mức thu lệ phí trước bạ:

- Ô tô: 2% (hai phần trăm);

- Xe máy: 1% (một phần trăm).

b) Trường hợp mới nộp lệ phí trước bạ theo mức thu thấp hơn 5% (năm phần trăm):

- Nếu chủ tài sản thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn quy định mức thu lệ phí trước bạ thấp hơn 5% thì áp dụng mức thu lệ phí trước bạ 2% (hai phần trăm) đối với ô tô, 1% (một phần trăm) đối với xe máy;

- Nếu chủ tài sản thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn quy định tại điểm 3.1 Khoản này thì áp dụng mức thu lệ phí trước bạ là 5% (năm phần trăm).

3.3. Đối với xe máy nộp lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi, áp dụng mức thu là 1% (một phần trăm); trừ trường hợp xe máy đó mới nộp lệ phí trước bạ theo mức thấp hơn 5% sau đó chuyển sang kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại địa bàn quy định tại điểm 3.1 Khoản này thì áp dụng mức thu lệ phí trước bạ 5% (năm phần trăm) theo hướng dẫn tại điểm 3.2 Khoản này.

Xe máy kê khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi được hiểu là: xe lam ba bánh, xe mô tô hai bánh, xe mô tô ba bánh, xe

gắn máy và các loại xe tương tự đã kê khai, nộp lệ phí trước bạ một lần hoặc nhiều lần tại Việt Nam (không phân biệt đã nộp hay chưa nộp ở nước ngoài) thì lần kê khai, nộp lệ phí trước bạ tiếp theo được coi là từ lần thứ 2 trở đi. Trường hợp này, chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ phải xuất trình cho cơ quan Thuế hồ sơ:

- Giấy tờ chuyển dịch xe máy hợp pháp (nếu có).

- Giấy chứng nhận đăng ký sở hữu xe do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (đối với xe chuyển chủ sở hữu trong phạm vi một địa phương) hoặc hồ sơ đăng ký sở hữu xe do Công an địa phương nơi người giao tài sản trả (kèm theo chứng từ nộp lệ phí trước bạ; trừ trường hợp không phải nộp theo xác nhận của cơ quan Thuế).

3.4. Đối với xe ô tô chở người từ 7 chỗ ngồi trở xuống hoạt động kinh doanh vận tải chở khách nộp lệ phí trước bạ 2% (hai phần trăm), bao gồm:

a) Xe ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống đăng ký quyền sở hữu tên tổ chức, cá nhân kinh doanh vận tải hành khách, như: công ty taxi, công ty kinh doanh vận tải hành khách, công ty vận tải khách du lịch...

Trường hợp này, tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ cung cấp cho cơ quan Thuế:

- Hóa đơn mua xe hợp pháp (loại hóa đơn do Bộ Tài chính quy định).

- Giấy phép kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vận chuyển hành khách của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng nhà nước).

b) Xe ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống cho các tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh vận tải hành khách (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vận tải hành khách) thuê tài chính.

Trường hợp này, Công ty cho thuê tài chính thực hiện kê khai lệ phí trước bạ phải cung cấp cho cơ quan Thuế:

- Giấy phép kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoạt động cho thuê tài chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (bản sao có công chứng nhà nước).

- Hợp đồng cho thuê tài chính ký kết giữa công ty cho thuê tài chính với tổ chức, cá nhân kinh doanh vận tải hành khách thuê tài chính, trong đó phải ghi rõ: số lượng xe ô tô từ 7 chỗ ngồi trở xuống cho thuê tài chính, thời hạn thuê (nếu là bản sao thì phải có công chứng nhà nước).

- Giấy phép kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vận chuyển hành khách của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên thuê tài chính là tổ chức, cá nhân đứng tên ký hợp đồng thuê tài chính (bản sao có công chứng nhà nước).

III. XÁC ĐỊNH SỐ TIỀN LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp ngân sách nhà nước được xác định như sau:

1. Xác định số tiền lệ phí trước bạ đối với một tài sản căn cứ vào giá trị tài sản trước bạ và mức thu lệ phí trước bạ quy định tại mục I, mục II phần này:

Số tiền lệ phí trước bạ	=	Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ	x	Mức thu lệ phí trước bạ (%)
-------------------------------	---	--	---	-----------------------------------

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp ngân sách nhà nước một (01) lần/một (01) tài sản không quá năm trăm (500) triệu đồng (trừ trường hợp nêu tại khoản 3 mục này), cụ thể là:

- Số tiền lệ phí trước bạ tính theo hướng dẫn tại khoản 1 mục này là năm trăm (500) triệu đồng, hoặc nhỏ hơn năm trăm triệu đồng thì phải nộp ngân sách nhà nước theo số thực tế phát sinh.

- Số tiền lệ phí trước bạ tính theo hướng dẫn tại Khoản 1 mục này lớn hơn năm trăm (500) triệu đồng thì phải nộp ngân sách nhà nước là năm trăm (500) triệu đồng.

3. Đối với nhà xưởng sản xuất kinh doanh (bao gồm cả đất kèm theo nhà xưởng) của một tổ chức, cá nhân được

tính chung cho toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên thửa đất/nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân đó. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, sử dụng một lần hoặc chia ra đăng ký sở hữu, sử dụng nhiều lần thì toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của tổ chức, cá nhân đó chỉ phải nộp lệ phí trước bạ mức cao nhất là năm trăm (500) triệu đồng.

Ví dụ: Công ty A có 5 nhà xưởng trong một khuôn viên đất rộng 100.000 m², tổng giá trị toàn bộ 5 nhà xưởng (kể cả đất) trong khuôn viên 150.000 triệu đồng, giá trị mỗi nhà xưởng 30.000 triệu đồng, lệ phí trước bạ được xác định như sau:

- Nếu Công ty A thực hiện kê khai, nộp lệ phí trước bạ một lần thì số tiền lệ phí trước bạ được xác định = 150.000 triệu x 1% = 1.500 triệu đồng và Công ty A chỉ phải nộp lệ phí trước bạ 500 triệu đồng.

- Nếu Công ty A chia ra 5 lần kê khai, nộp lệ phí trước bạ (mỗi lần kê khai cho một nhà xưởng) thì: Lần thứ nhất phải nộp đủ số lệ phí trước bạ phải nộp là 300 triệu đồng (30.000 triệu x 1%); lần thứ 2 chỉ phải nộp tiếp 200 triệu đồng (thay vì phải nộp 300 triệu đồng); các lần kê khai lệ phí trước bạ cho 3 nhà xưởng còn lại, Công ty A không phải nộp lệ phí trước bạ (vì đã nộp đủ lệ phí trước bạ theo quy định).

Phần III

KÊ KHAI, NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

I. KÊ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ (không phân biệt đối tượng thuộc diện phải nộp hay không phải nộp) phải kê khai lệ phí trước bạ như sau:

1. Mỗi lần nhận tài sản (do mua, chuyển nhượng, chuyển đổi, được biếu, tặng, cho, thừa kế...), chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế địa phương nơi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản theo mẫu tờ khai do Bộ Tài chính quy định ban hành kèm theo Thông tư này và chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai:

1.1. Thời hạn phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế chậm nhất là ba mươi (30) ngày kể từ ngày làm giấy tờ chuyển giao tài sản giữa hai bên hoặc ngày ký xác nhận “hồ sơ tài sản hợp pháp” của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với tài sản chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nếu chưa kê khai lệ phí trước bạ thì thời hạn phải kê khai lệ phí trước bạ được tính kể từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

1.2. Người kê khai lệ phí trước bạ nhận tờ khai lệ phí trước bạ tại cơ quan nhà nước tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ quy định tại điểm 1.3 khoản này (không phải trả tiền).

1.3. Tờ khai lệ phí trước bạ được lập riêng cho từng tài sản thành 2 bản và kèm theo giấy tờ có liên quan (sau đây gọi chung là hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ), nộp tại cơ quan nhà nước tiếp nhận hồ sơ theo quy định:

a) Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất nộp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn) quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP (dưới đây gọi chung là cơ quan tiếp nhận hồ sơ).

Nhận được hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ, xác nhận và ghi đầy đủ các chỉ tiêu vào “Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính”, sau đó chuyển giao cho cơ quan Thuế theo quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của liên Bộ Tài chính - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

b) Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ tài sản khác (ngoài nhà, đất) nộp tại Chi cục Thuế hoặc Phòng thu lệ phí trước bạ thuộc Cục Thuế địa phương nơi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

2. Chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) có trách nhiệm cung cấp hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ như sau:

2.1. Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất, gồm:

a) Tờ khai lệ phí trước bạ.

b) Giấy tờ chứng minh nhà, đất có nguồn gốc hợp pháp, như: hóa đơn kèm theo bản sao hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất hoặc giấy tờ chuyển nhượng nhà, đất có xác nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thị trấn, xã, phường); hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, v.v.

c) Các giấy tờ chứng minh tài sản (hoặc chủ tài sản) thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ hoặc được miễn lệ phí trước bạ (nếu có) theo quy định tại mục III, phần I Thông tư này.

2.2. Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao (trừ tàu thuyền đánh cá, tàu thuyền vận tải thủy nội địa có trọng tải dưới 50 tấn hoặc dưới 20 ghế hành khách thiếu hồ sơ gốc nêu tại điểm 2.3 khoản này), gồm:

a) Tờ khai lệ phí trước bạ.

b) Giấy tờ xác minh tài sản có nguồn gốc hợp pháp, như: Tờ khai hải quan

hàng nhập khẩu có xác nhận của hải quan cửa khẩu (đối với tài sản trực tiếp nhập khẩu); hoặc giấy chứng nhận đăng ký tài sản do người giao tài sản bàn giao cho người nhận tài sản (đối với tài sản đã đăng ký quyền sở hữu).

c) Hóa đơn mua tài sản hợp pháp (đối với trường hợp mua bán, chuyển nhượng, trao đổi tài sản mà bên giao tài sản là tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh); hoặc hóa đơn bán hàng tịch thu (đối với trường hợp mua hàng tịch thu); hoặc quyết định chuyển giao, chuyển nhượng, thanh lý tài sản (đối với trường hợp cơ quan hành chính sự nghiệp nhà nước, cơ quan tư pháp nhà nước, cơ quan hành chính sự nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp không hoạt động sản xuất, kinh doanh thực hiện chuyển giao tài sản cho tổ chức, cá nhân khác); hoặc giấy tờ chuyển giao tài sản được ký kết giữa bên giao tài sản và bên nhận tài sản có xác nhận của Công chứng nhà nước hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp chuyển giao tài sản giữa các cá nhân, thể nhân không hoạt động sản xuất, kinh doanh).

d) Các giấy tờ chứng minh tài sản hoặc chủ tài sản thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ hoặc được miễn lệ phí trước bạ (nếu có) theo quy định tại mục III, phần I Thông tư này.

2.3. Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ tàu

thuyền đánh cá, tàu thuyền vận tải thủy nội địa có trọng tải dưới 50 tấn hoặc dưới 20 ghế hành khách, nếu thiếu hồ sơ gốc thì phải có:

a) Tờ khai lệ phí trước bạ.

b) Đơn đề nghị nộp lệ phí trước bạ, ghi rõ tàu thuyền thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân, thủ trưởng đơn vị ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu (đối với tổ chức) hoặc người làm đơn ký tên, ghi rõ họ tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú (đối với hộ gia đình, cá nhân).

c) Phiếu báo hoặc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc tàu thuyền thuộc đối tượng được đăng ký sở hữu (nhằm bảo đảm quyền lợi cho người nộp lệ phí trước bạ trong trường hợp đã nộp lệ phí trước bạ mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu, sử dụng).

2.4. Các trường hợp nêu trên (điểm 2.1, 2.2, 2.3 khoản này), nếu chủ tài sản không trực tiếp kê khai lệ phí trước bạ mà ủy quyền cho người khác kê khai, nộp thay thì người được ủy quyền còn phải xuất trình:

a) Giấy ủy quyền nộp thay lệ phí trước bạ của chủ tài sản, ghi rõ: tên và địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người được ủy quyền (đối với cá nhân); hoặc Giấy giới thiệu của tổ chức ủy quyền (đối với tổ chức).

b) Chứng minh nhân dân của người được ủy quyền kê khai, nộp thay lệ phí trước bạ.

II. NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đầy đủ, đúng hạn vào ngân sách nhà nước theo trình tự, thủ tục như sau:

1. Nhận được hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, trong thời hạn ba (03) ngày làm việc (đối với nhà, đất) hoặc trong một (01) ngày làm việc (đối với tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao) cơ quan Thuế thực hiện kiểm tra tờ khai, đối chiếu với các giấy tờ có liên quan và căn cứ vào các quy định hiện hành để xác định và ghi vào thông báo nộp lệ phí trước bạ đầy đủ các chỉ tiêu quy định theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này.

Thông báo nộp lệ phí trước bạ sau khi Thủ trưởng cơ quan Thuế ký (ghi rõ họ, tên), đóng dấu và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người kê khai lệ phí trước bạ theo địa chỉ đã ghi trên thông báo nộp tiền (đối với tài sản là nhà, đất); hoặc người kê khai lệ phí trước bạ (chủ tài sản hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) đối với tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao.

2. Trong thời hạn tối đa là ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế, chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền) thực hiện nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc Nhà nước hoặc cơ quan Thuế (đối với địa phương chưa tổ chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc Nhà nước).

Trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ thì vào cuối ngày thu tiền phải thực hiện kiểm kê số tiền đã thu trong ngày. Theo kỳ hạn thỏa thuận giữa cơ quan Thuế và Kho bạc nhà nước đồng cấp, hàng ngày hoặc chậm nhất sau 5 ngày kể từ ngày thu (tùy theo số thu và địa bàn cụ thể), cơ quan Thuế phải nộp hết số tiền lệ phí trước bạ và tiền phạt (nếu có) đã thu vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc nhà nước nơi giao dịch.

3. Đồng tiền nộp lệ phí trước bạ:

Lệ phí trước bạ nộp bằng Đồng Việt Nam theo chương, loại, khoản, mục, tiểu mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

4. Chứng từ nộp tiền lệ phí trước bạ:

a) Tổ chức, cá nhân trực tiếp nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc Nhà nước, sử dụng chứng từ “Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước”.

Sau khi đã nhận đủ tiền lệ phí trước bạ theo thông báo của cơ quan Thuế (kể

cả tiền phạt chậm nộp nếu có), Kho bạc Nhà nước phải xác nhận vào giấy nộp tiền: “Đã thu đủ tiền”, ký tên, đóng dấu và luân chuyển theo quy định.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân trực tiếp nộp tiền lệ phí trước bạ tại cơ quan Thuế (nơi chưa tổ chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc Nhà nước) thì cơ quan Thuế phải cấp “Biên lai thu lệ phí trước bạ” (loại biên lai do Bộ Tài chính - Tổng cục Thuế) phát hành.

c) Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ, kèm theo thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế giao cho người nộp là chứng từ xác định chủ tài sản đã hoàn thành nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ để thực hiện đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp tổ chức, cá nhân yêu cầu phải có chứng từ nộp lệ phí trước bạ để hạch toán kế toán thì cơ quan trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ (Kho bạc Nhà nước hoặc cơ quan Thuế) phải cấp thêm cho đối tượng nộp một (01) phiếu thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế).

5. Đối với tài sản mua bán, chuyển dịch quyền sở hữu, sử dụng trước ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) mà người đang sở hữu, sử dụng hợp pháp chưa nộp lệ phí trước bạ thì phải nộp lệ

phí trước bạ và chỉ phải nộp một lần theo quy định tại Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này (không phải nộp thay hoặc bị xử phạt đối với trường hợp tài sản đã chuyển dịch nhiều lần trước ngày 01/01/2000).

Trường hợp tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ chuyển dịch từ ngày Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/01/2000) thì mỗi lần chuyển dịch phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ riêng cho từng lần chuyển dịch (trừ trường hợp quy định tại khoản 14, mục III, phần I Thông tư này). Trường hợp người giao tài sản chưa nộp lệ phí trước bạ thì người nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ thay cho người giao tài sản theo quy định của pháp luật.

III. HẠCH TOÁN, KẾ TOÁN LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

1. Tổ chức, cá nhân (đối với cá nhân sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) nộp lệ phí trước bạ được hạch toán tăng giá trị tài sản cố định tương ứng với số tiền lệ phí trước bạ thực nộp ngân sách nhà nước (trừ tiền nộp phạt).

2. Lệ phí trước bạ (kể cả tiền phạt nếu có) là khoản thu của ngân sách nhà nước, cơ quan Thuế thu lệ phí trước bạ phải mở sổ kế toán theo dõi cập nhật thường xuyên:

a) Tình hình thu, nộp lệ phí trước bạ (kể cả tiền phạt nếu có) vào ngân sách nhà nước đối với toàn bộ các thông báo nộp tiền đã gửi đến chủ tài sản (hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nếu là thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất) về: số, ngày ra thông báo nộp tiền; tên chủ tài sản; loại tài sản; số tiền phải nộp (theo thông báo); số, ngày chứng từ nộp tiền (giấy báo có của Kho bạc nhà nước, hoặc giấy nộp tiền, hoặc biên lai thu tiền); số tiền đã nộp (theo chứng từ nộp tiền); số tiền chưa nộp (nếu có).

Trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ thì cơ quan Thuế còn phải theo dõi số tiền lệ phí trước bạ đã thu, số tiền lệ phí trước bạ đã nộp ngân sách nhà nước (ghi rõ số, ngày chứng từ nộp Kho bạc nhà nước).

b) Định kỳ (tháng, quý) thực hiện đối chiếu với Kho bạc nhà nước để xác định chính xác số tiền lệ phí trước bạ và tiền phạt (nếu có) đã nộp ngân sách nhà nước. Cơ quan Thuế và Kho bạc nhà nước phải hạch toán riêng số thu lệ phí trước bạ và số thu tiền phạt để phản ánh vào ngân sách nhà nước theo chương, loại, khoản, mục, tiểu mục tương ứng theo Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

Phần IV

NHIỆM VỤ, TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN THUẾ VÀ CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN

I. NHIỆM VỤ, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN THUẾ

Cơ quan Thuế có những nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể sau đây:

1. Cục Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có nhiệm vụ in và cung cấp cho các Chi cục Thuế hoặc Phòng thu lệ phí trước bạ:

a) Tờ khai lệ phí trước bạ các tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này (01a-05/LPTB) để cấp phát (không thu tiền) cho chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ.

Riêng tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất (mẫu số 01-05/LPTB) do cơ quan Tài nguyên và môi trường (theo chỉ định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh) in và cung cấp cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất để cấp phát (không thu tiền) cho chủ tài sản kê khai lệ phí trước bạ theo hướng dẫn tại Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT.

b) Thông báo nộp lệ phí trước bạ theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT (đối với nhà, đất) và quy định tại Thông tư này (đối với tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao).

2. Niêm yết công khai tại nơi nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ các quy định sau đây:

a) Hồ sơ, thủ tục kê khai lệ phí trước bạ đối với từng loại tài sản (chủ tài sản cần cung cấp những giấy tờ gì).

b) Mẫu hướng dẫn kê khai vào tờ khai lệ phí trước bạ.

c) Mức thu lệ phí trước bạ từng loại tài sản.

d) Bảng giá tính lệ phí trước bạ từng loại tài sản do Ủy ban nhân dân tỉnh (hoặc Cục Thuế nếu được ủy quyền) ban hành đang có hiệu lực thi hành.

e) Sơ đồ (tóm tắt) quy trình tổ chức thu lệ phí trước bạ từ khâu nhận hồ sơ đến khâu trả kết quả và thu tiền vào ngân sách nhà nước.

g) Các quy định khác có liên quan (nếu có).

3. Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện kê khai lệ phí trước bạ đúng quy định.

4. Tổ chức kiểm tra hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ theo đúng quy định. Trường hợp hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ chưa đúng quy định thì phải trả lại để chủ tài sản bổ sung, bảo đảm tính đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ theo đúng quy định.

Khi giao nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, người nhận hồ sơ phải vào sổ tiếp nhận hồ sơ theo mẫu (số 04-05/GNHS và 04a-05/GNHS) ban hành kèm theo Thông tư này và phải ghi rõ: số thứ tự

(theo ngày tháng nhận hồ sơ), tên chủ tài sản, địa chỉ, tên tài sản trước bạ và người nộp hồ sơ (hoặc người giao hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) ký xác nhận.

5. Tính và thông báo nộp lệ phí trước bạ theo mẫu quy định (nhà, đất mẫu số 03-05/LPTB; tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao mẫu số 01a-05/LPTB). Mỗi thông báo nộp lệ phí trước bạ được lập thành 2 bản như sau:

a) Đối với tài sản là nhà, đất thì trong thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của chủ nhà đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan Thuế phải xác định và ghi đầy đủ vào thông báo nộp lệ phí trước bạ và chuyển cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản để Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trao cho chủ nhà, đất (hoặc người được chủ nhà, đất ủy quyền), còn một (01) bản lưu tại cơ quan Thuế.

b) Đối với loại tài sản là tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao thì ngay trong ngày tiếp nhận hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ, cơ quan Thuế phải xác định, ghi đầy đủ vào thông báo nộp lệ phí trước bạ và trao thông báo nộp cho chủ tài sản (hoặc người được chủ tài sản ủy quyền), còn một (01) bản lưu tại cơ quan Thuế.

c) Trường hợp ở địa phương chưa tổ

chức thu lệ phí trước bạ qua Kho bạc Nhà nước thì cơ quan Thuế phải trực tiếp thu tiền lệ phí trước bạ và phải nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước theo quy định tại điểm 5.1.2(b), mục II, phần B Thông tư số 80/2003/TT-BTC ngày 13/8/2003 của Bộ Tài chính.

6. Mở sổ kế toán để ghi chép cập nhật từng đối tượng kê khai lệ phí trước bạ về: số lệ phí trước bạ phải thu (theo thông báo), số lệ phí trước bạ đã thu (theo sổ chứng từ nộp tiền), trường hợp không thu (miễn nộp) lệ phí trước bạ (ghi rõ không thu) theo mẫu số 05/SKT-LPTB ban hành kèm theo Thông tư này.

Hàng tháng (chậm nhất vào ngày 5) phải hoàn thành việc đối chiếu giữa thông báo nộp lệ phí trước bạ với chứng từ nộp tiền (giấy nộp tiền hoặc biên lai thu lệ phí trước bạ) và chứng từ nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước (đối với trường hợp cơ quan Thuế trực tiếp thu tiền) để xác định số tiền lệ phí trước bạ phải thu, đã thu, đã nộp vào ngân sách nhà nước của tháng trước, có biện pháp xử lý đối với những trường hợp chậm nộp, nộp thừa (thiếu) hoặc vi phạm khác.

7. Giải quyết khiếu nại về lệ phí trước bạ theo thẩm quyền quy định tại Điều 11 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ hoặc chuyển hồ sơ sang cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật.

8. Xử lý vi phạm hành chính đối với

những tổ chức, cá nhân vi phạm chế độ kê khai, nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

9. Báo cáo tình hình thu, nộp và kiến nghị các vướng mắc trong quá trình tổ chức quản lý, thu lệ phí trước bạ tại địa phương theo hướng dẫn của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế.

10. Tổ chức lưu giữ, bảo quản sổ sách, chứng từ và hồ sơ có liên quan đến các tài sản đã nộp lệ phí trước bạ theo quy định sau đây:

a) Đối với các chứng từ thu lệ phí trước bạ (biên lai thu tiền, giấy nộp tiền) đóng thành quyển theo thứ tự thời gian từng năm (hoặc theo số thứ tự ghi trong sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ) và theo từng loại tài sản (nhà đất, tàu thuyền,...).

b) Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ của từng tài sản, như: tờ khai lệ phí trước bạ của chủ tài sản và các bản sao chứng minh nguồn gốc tài sản, các giấy tờ xác nhận thuộc đối tượng miễn thu hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ do chủ tài sản cung cấp, thông báo nộp lệ phí trước bạ được sắp xếp và đánh số thứ tự theo số thứ tự của sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ hàng năm.

c) Thời hạn bảo quản, lưu giữ hồ sơ thực hiện như sau:

- Sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ nhà đất và chứng từ thu lệ phí trước bạ

nhà, đất (biên lai thu tiền, giấy nộp tiền) lưu trữ vĩnh viễn.

- Sổ kế toán thu, nộp lệ phí trước bạ và chứng từ thu lệ phí trước bạ các tài sản khác (ngoài nhà đất) lưu trữ tối thiểu mười (10) năm.

- Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ của từng tài sản nêu tại điểm b Khoản này lưu trữ tối thiểu năm (05) năm.

II. TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN LIÊN QUAN

Theo Điều 9 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ về lệ phí trước bạ thì các cơ quan nhà nước thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Thuế để kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật về lệ phí trước bạ như sau:

1. Cơ quan nhà nước tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (nhà, đất, tàu thuyền, ô tô, xe máy, súng săn, súng thể thao):

Ngoài việc phối hợp với cơ quan Thuế trong việc tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT (đối với tài sản là nhà đất), các cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở

hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm:

a) Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lệ phí trước bạ của các tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ mà chưa nộp lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước (chưa có Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước hoặc Biên lai thu lệ phí trước bạ) thì chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó (trừ trường hợp không phải nộp hoặc được ghi nợ lệ phí trước bạ theo quy định).

b) Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân có hành vi khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ thì phối hợp với cơ quan Thuế để truy thu tiền lệ phí trước bạ và xử phạt theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Cơ quan thu tiền lệ phí trước bạ:

Căn cứ thông báo nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế, cơ quan thu tiền lệ phí trước bạ thực hiện:

a) Thu đủ số tiền lệ phí trước bạ đã ghi trên thông báo và hạch toán theo đúng chương, loại, khoản, mục, tiểu mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

Trường hợp ở địa phương, Kho bạc nhà nước chưa bố trí điểm thu tiền lệ phí

trước bạ thì cơ quan Thuế phải trực tiếp thu tiền và hàng ngày hoặc chậm nhất là năm (05) ngày kể từ ngày thu tiền phải lập bảng kê, nộp hết số tiền đã thu vào ngân sách nhà nước theo quy định.

b) Trường hợp phát hiện tổ chức, cá nhân chậm nộp tiền lệ phí trước bạ so với ngày phải nộp ghi trên thông báo nộp tiền thì tính và thu tiền phạt chậm nộp ngân sách nhà nước theo chế độ quy định.

Số tiền phạt chậm nộp thu được, cơ quan thu tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và hạch toán theo chương, loại, khoản, mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

Phần V

GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO, XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

I. GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

1. Tổ chức, cá nhân nộp lệ phí trước bạ có quyền khiếu nại, tố cáo cán bộ Thuế, cơ quan Thuế hoặc cơ quan khác vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định của cơ quan giải quyết khiếu nại hoặc quá thời

hạn quy định tại Điều 11 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại khoản 2 Mục này mà chưa được giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan Thuế cấp trên trực tiếp của cơ quan nhận đơn.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của cơ quan Thuế thì có quyền khởi kiện tại tòa án theo quy định của pháp luật.

Trong khi chờ giải quyết, đối tượng vẫn phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt (nếu có) theo thông báo của cơ quan Thuế.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của cơ quan Thuế trong việc giải quyết khiếu nại:

a) Cơ quan Thuế trực tiếp nhận được đơn khiếu nại về lệ phí trước bạ phải xem xét, giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đơn. Đối với những vụ việc phức tạp, phải điều tra, xác minh mất nhiều thời gian thì phải thông báo cho đối tượng biết, nhưng thời gian giải quyết chậm nhất cũng không được quá 30 ngày kể từ ngày nhận đơn; nếu vụ việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của mình thì phải chuyển hồ sơ hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho đối tượng khiếu nại biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

b) Cơ quan Thuế nhận đơn khiếu nại có quyền yêu cầu người khiếu nại cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc khiếu nại. Nếu người khiếu nại từ chối cung cấp hồ sơ, tài liệu mà không có lý do chính đáng thì cơ quan Thuế có quyền từ chối xem xét, giải quyết khiếu nại và thông báo cho đối tượng biết lý do từ chối trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn từ chối cung cấp hồ sơ, tài liệu hoặc kể từ ngày cuối cùng của thời hạn phải cung cấp hồ sơ, tài liệu.

c) Nếu phát hiện và kết luận đối tượng có sự man khai, trốn nộp lệ phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản thì cơ quan Thuế có trách nhiệm truy thu tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt trong thời hạn 5 năm trở về trước kể từ ngày phát hiện có sự khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ. Thời hạn nộp tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt chậm nhất không quá 15 ngày kể từ ngày có kết luận hoặc có quyết định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

d) Đối với khoản lệ phí trước bạ, tiền phạt thu không đúng quy định đã được tập trung vào ngân sách nhà nước thì cơ quan Thuế có trách nhiệm đề nghị cơ quan Tài chính ra lệnh hoàn trả; căn cứ vào lệnh hoàn trả của cơ quan Tài chính, Kho bạc Nhà nước thực hiện xuất quỹ ngân sách hoàn trả cho đối tượng. Thời hạn thực hiện các thủ tục hoàn trả tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt không đúng

quy định chậm nhất không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

II. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ KHEN THƯỞNG

1. Đối tượng nộp lệ phí trước bạ vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì bị xử lý như sau:

a) Không thực hiện đúng các thủ tục kê khai lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt theo hướng dẫn tại điểm a, khoản 2, mục II Thông tư số 06/2004/TT-BTC ngày 04/02/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 106/2003/NĐ-CP ngày 23/9/2003 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực phí, lệ phí.

b) Nộp chậm tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt so với ngày quy định phải nộp ghi trên thông báo của cơ quan Thuế hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ, số tiền phạt phải nộp, mỗi ngày nộp chậm còn phải nộp phạt bằng 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp.

Căn cứ vào ngày nhận thông báo nộp

tiền và ngày tổ chức, cá nhân thực hiện nộp tiền lệ phí trước bạ, cơ quan thu tiền xác định số ngày chậm nộp và số tiền phạt nộp chậm để thực hiện thu tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước.

c) Không nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định thì không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Nếu khai man, trốn nộp lệ phí trước bạ để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản (như: lập hóa đơn, chứng từ, hồ sơ sai với thực tế phát sinh làm sai lệch căn cứ xác định số lệ phí trước bạ phải nộp; giả mạo chứng từ, biên lai nộp lệ phí trước bạ; tẩy xóa chứng từ, biên lai nộp lệ phí trước bạ tài sản có giá trị nhỏ thành tài sản có giá trị lớn; thông đồng với cá nhân khác để trốn nộp lệ phí trước bạ...) thì ngoài việc phải nộp đủ số tiền lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm còn bị phạt tiền từ một đến ba lần số tiền lệ phí trước bạ khai man, trốn nộp; các trường hợp vi phạm nghiêm trọng thì có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Thủ tục, thẩm quyền xử phạt và thu, nộp tiền phạt vi phạm hành chính về lệ phí trước bạ quy định tại điểm a Khoản này thực hiện theo hướng dẫn tại mục III Thông tư số 06/2004/TT-BTC; đối với vi phạm tại điểm c Khoản này thực hiện theo hướng dẫn tại Phần C và Phần D Thông tư số 41/2004/TT-BTC

ngày 18/5/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2004/NĐ-CP ngày 25/02/2004 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế.

2. Cán bộ Thuế và tổ chức, cá nhân khác vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì bị xử lý như sau:

a) Trường hợp do thiếu tinh thần trách nhiệm hoặc do xử lý sai gây thiệt hại cho người nộp lệ phí trước bạ thì phải bồi thường thiệt hại cho người bị xử lý sai theo quy định của pháp luật và tùy theo tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng trái phép tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt hoặc làm sai lệch hồ sơ tính lệ phí trước bạ dẫn đến mất số thu của Nhà nước thì phải hoàn trả cho Nhà nước toàn bộ số tiền lệ phí trước bạ, tiền phạt đã chiếm dụng trái phép hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra và tùy tính chất, mức độ vi phạm còn có thể bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp lợi dụng chức vụ, quyền hạn để thông đồng, bao che cho người vi phạm pháp luật về lệ phí trước bạ hoặc có hành vi khác vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý

kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan, cán bộ Thuế và tổ chức, cá nhân có công phát hiện các vụ vi phạm quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ thì được khen thưởng theo chế độ chung của Nhà nước.

Phần VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Thông tư này thay thế các Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18/4/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ, Thông tư số 53/2002/TT-BTC ngày 25/6/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi Thông tư số 24/2002/TT-BTC ngày 20/3/2002 của Bộ Tài chính về thực hiện nghĩa vụ thuế đối với các hoạt động cho thuê tài chính, Thông tư số 55/2003/TT-BTC ngày 04/6/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 28/2000/TT-BTC nêu trên, Thông tư số 18/2004/TT-BTC ngày 15/3/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 245/2003/QĐ-TTg ngày 18/11/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc ghi nợ lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở đối với các hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình 135 và hộ gia đình, cá nhân đồng

bào dân tộc thiểu số ở Tây Nguyên và các quy định khác về lệ phí trước bạ trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

2. Tổng cục Thuế, Kho bạc Nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản và các tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm thi hành các quy định của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị định số 47/2003/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị quyết số 13/2002/NQ-CP của Chính phủ, Quyết định số

245/2003/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

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./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Trương Chí Trung

Mẫu số 01-05/LPTB

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I. TÊN CHỦ SỞ HỮU, SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT:

1. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB:

2. Điện thoại liên hệ (nếu có):

II. ĐẶC ĐIỂM NHÀ ĐẤT:

1. Đất:

1.1 Địa chỉ thửa đất:

1.2. Vị trí (mặt tiền đường phố hay ngõ, hẻm):

1.3. Mục đích sử dụng đất:

1.4. Diện tích (m²):

1.5. Nguồn gốc đất: (đất được Nhà nước giao, cho thuê; đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho):

a) Tên tổ chức, cá nhân chuyển giao QSDĐ:

Địa chỉ người giao QSDĐ:

b) Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao QSDĐ ngày..... tháng..... năm.....

1.6. Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có):

2. Nhà:

2.1. Cấp nhà:

Loại nhà:

2.2. Diện tích nhà (m² sàn xây dựng):

2.3. Nguồn gốc nhà:

a) Tự xây dựng:

Năm hoàn công (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):

b) Mua, thừa kế, cho, tặng:

Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà ngày..... tháng..... năm.....

2.4. Giá trị nhà (đồng):

3. Tổng giá trị nhà, đất thực tế nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho (đồng):

09686380

4. Tài sản thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ (lý do):

5. Giấy tờ có liên quan, gồm:

-

-

-

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đây là đúng sự thật./.

Ngày..... tháng..... năm 200.....

CHỦ TÀI SẢN

Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu là tổ chức)

Ghi chú: Mẫu tờ khai này thống nhất với mẫu tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT.

09686377

Mẫu số 01a-05/LPTB

Cục Thuế.....

Chi cục Thuế.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI VÀ THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

(Áp dụng đối với tài sản là ô tô, xe máy, tàu, thuyền, súng săn, súng thể thao)

Phần I: CHỦ TÀI SẢN KÊ KHAI:

I. TÊN CHỦ TÀI SẢN

- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ:

- Điện thoại liên hệ (nếu có)

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN:

1. Loại tài sản (ô tô, xe máy, tàu thuyền...)

2. Tên hiệu tài sản:

3. Nước sản xuất:

4. Năm sản xuất:

5. Dung tích xi lanh:

6. Trọng tải (hoặc công suất):

7. Số chỗ ngồi, kể cả chỗ người lái (đối với phương tiện chở khách):

8. Chất lượng tài sản (%):

9. Số máy:

10. Số khung:

11. Biển kiểm soát:

12. Số đăng ký:

13. Trị giá tài sản (đồng):

(Viết bằng chữ:

14. Nguồn gốc tài sản:

- Tổ chức, cá nhân giao tài sản:

- Địa chỉ:

096866380

- Thời gian làm giấy tờ chuyển dịch tài sản:

15. Tài sản thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ (lý do):

16. Giấy tờ có liên quan, gồm

-
-
-

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đây là đúng sự thật./.

Ngày..... tháng..... năm 200.....

CHỦ TÀI SẢN

Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu là tổ chức)

Phần II. THÔNG BÁO NỘ LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ quy định của pháp luật về LPTB hiện hành và hồ sơ kê khai LPTB của chủ tài sản, cơ quan Thuế thông báo nộ lệ phí trước bạ như sau:

1. Trị giá tài sản tính lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ: _____)

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng):

(Viết bằng chữ: _____)

3. Địa điểm nộp:

4. Thời hạn nộp tiền không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo này. Quá ngày quy định mà chủ tài sản chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp bị chịu phạt 0,1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp/ngày.

5. Không thu lệ phí trước bạ (nếu có): Chủ tài sản thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại điểm.... khoản.... Điều 3 Nghị định số 176/1999/ ND-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ thuộc trường hợp.....

CHỦ TÀI SẢN NHẬN THÔNG BÁO

Ngày..... tháng..... năm 200.....

Ký tên, ghi rõ họ tên

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phần III: PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP TIỀN:

1. Số ngày chậm nộp tiền lệ phí trước bạ so với thông báo của cơ quan Thuế:

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ: _____)

Ngày..... tháng..... năm 200.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN XỬ LÝ PHẠT

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số: 03-05/LPTB

Cục Thuế.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Chi cục Thuế.....

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày.... tháng..... năm 200.....

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

I. PHÂN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số...../VPĐK ngày..... tháng..... năm 200..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..... cơ quan Thuế thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất như sau:

1. Tên chủ tài sản:

Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB:

2. Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Thôn (ấp, bản, phum, sóc)..... xã (số nhà, đường phố).....

3. Loại đất:

4. Loại đường/khu vực:

5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):

6. Cấp nhà:

Loại nhà:

7. Hạng nhà:

8. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:

9. Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước bạ (m²):

9.1. Đất:

9.2. Nhà (m² sàn nhà):

10. Đơn giá một mét vuông nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m²):

10.1. Đất:

10.2. Nhà (theo giá xây dựng mới):

11. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ:

11.1. Đất (9 x 10):

11.2. Nhà (8 x 9 x 10):

096886380

12. Số lệ phí trước bạ phải nộp (đồng):

(Viết bằng chữ:

13. Địa điểm nộp:

14. Thời hạn nộp tiền không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo này. Quá ngày quy định mà chủ tài sản chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp bị chịu phạt 0.1% (một phần nghìn) số tiền chậm nộp/ngày.

15. Không thu lệ phí trước bạ (nếu có): Chủ tài sản thuộc diện không phải nộp LPTB theo quy định tại điểm..... khoản..... Điều 3 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ do:

CHỦ TÀI SẢN NHẬN THÔNG BÁO

Ngày tháng năm 200.....

Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu là tổ chức)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký tên, ghi rõ họ tên, Đóng dấu)

Mẫu số 03-05/LPTB

II. PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẠM NỘP TIỀN (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền lệ phí trước bạ so với thông báo của cơ quan Thuế:

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ:

Ngày..... tháng..... năm 200....
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu thông báo này thống nhất với mẫu thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT.

