

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 02/2007/TT-BTC

Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2007

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC
ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện
các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ (107)**

Căn cứ Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và 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 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 53/2006/NĐ-CP ngày 25/5/2006 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ ngoài công lập;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điểm quy định tại Thông tư

số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ như sau:

I. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

1. Sửa đổi khoản 3, mục III, phần B bảng khoản 3 mới như sau:

“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); đất được nhà nước giao cho các tổ chức kinh tế để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất.

Tổ chức, cá nhân kê khai lệ phí trước bạ đối với đất nêu tại Khoản này phải có: Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bản sao có công chứng nhà nước hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), 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 hộ gia đình, cá nhân nêu tại điểm c).

Trường hợp tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất nhưng sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất nêu tại khoản này, hoặc sử dụng đúng mục đích nhưng không phải là đất được nhà nước giao (như đất nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, khai hoang...) thì phải nộp lệ phí trước bạ trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

2. Sửa đổi nội dung quy định tại khoản 4, mục III, phần I bằng nội dung mới như sau:

“4. Đất thuê của nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp.”

3. Bổ sung thêm khoản 8a vào trước khoản 9, mục III, phần I như sau:

“Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân được tạo lập thông qua hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 50 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại Điều 41 Luật Nhà ở năm 2005, cụ thể là:

1. Phát triển nhà ở riêng lẻ là việc hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo một trong các hình thức sau đây:

a) Tự xây dựng nhà ở;

b) Thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;

c) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn.”

4. Sửa đổi đoạn đầu điểm b, khoản 9, mục III, phần I như sau:

“b) Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của doanh nghiệp (doanh nghiệp

nhà nước và doanh nghiệp khác) được cổ phần hóa thành sở hữu của công ty cổ phần. Đối với nhà, đất do doanh nghiệp nhà nước quản lý mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, nếu được cổ phần hóa thành tài sản của Công ty cổ phần và Công ty cổ phần đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất đó thì cũng không phải nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp công ty cổ phần không đăng ký quyền sở hữu, sử dụng mà chuyển nhượng tài sản đó cho tổ chức, cá nhân khác đăng ký quyền sở hữu, sử dụng thì tổ chức, cá nhân nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ."

5. Bổ sung vào đoạn cuối gạch đầu dòng thứ 4, điểm d, khoản 10, mục III, phần I như sau:

"Trường hợp chủ tài sản không còn lưu giữ chứng từ nộp lệ phí trước bạ, hoặc bị thất lạc chứng từ thì chủ tài sản đề nghị cơ quan Thuế nơi đã thu lệ phí trước bạ kiểm tra hồ sơ và xác nhận (thủ trưởng cơ quan Thuế ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu) đã thu lệ phí trước bạ hoặc thuộc đối tượng không phải nộp lệ phí trước bạ đối với tài sản chuyển đi. Khi nhận được đề nghị xác nhận của chủ tài sản, cơ quan Thuế địa phương nơi đã thu lệ phí trước bạ tài sản chuyển đi, trong vòng 3 (ba) ngày làm việc, có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ lưu trữ để xác nhận tài sản đã nộp hoặc chưa nộp,

hay thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ. Nếu phát hiện chủ tài sản chưa nộp lệ phí trước bạ thì thực hiện truy thu và xử phạt theo quy định hiện hành.

Riêng những tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng mà 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 ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ (dưới đây gọi tắt là Nghị định số 176/1999/NĐ-CP) thì chủ tài sản không nhất thiết phải cung cấp chứng từ nộp lệ phí trước bạ hoặc xác nhận đã nộp hoặc không phải nộp lệ phí trước bạ của cơ quan Thuế".

6. Bổ sung thêm khoản 15 vào mục III phần I như sau:

"15. Nhà, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của các cơ sở ngoài công lập đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vào mục đích giáo dục - đào tạo; y tế; văn hóa; thể dục thể thao; khoa học và công nghệ; môi trường; xã hội; dân số, gia đình, bảo vệ chăm sóc trẻ em theo quy định tại Nghị định số 53/2006/NĐ-CP ngày 25/5/2006 của Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển các cơ sở cung ứng dịch vụ ngoài công lập. Trường hợp các doanh nghiệp hoạt động theo Luật doanh nghiệp sử dụng nhà, đất vào mục đích nêu trên; hoặc các cơ sở ngoài công lập đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nhưng thực tế không

sử dụng nhà, đất đó vào mục đích nêu trên thì phải nộp lệ phí trước bạ hoặc bị truy thu lệ phí trước bạ theo quy định."

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

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

8. Sửa đổi điểm e, khoản 1 (1.2), mục I, phần II bằng điểm e mới như sau:

"e) Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích khác và tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định theo mục đích sử dụng mới cao hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có chênh lệch dương +) thì người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ tính trên giá

trị chênh lệch; nếu giá đất theo mục đích sử dụng mới thấp hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó (chênh lệch âm -) thì người sử dụng đất không phải nộp lệ phí trước bạ và không được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp.

Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp lệ phí trước bạ, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng, mà đất theo mục đích sử dụng mới thuộc diện phải nộp lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất theo mục đích sử dụng mới do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định".

9. Bãi bỏ điểm g, khoản 1 (1.2), mục I, phần II.

10. Sửa đổi điểm 2.3, khoản 2, mục I, phần II bằng điểm 2.3 mới như sau:

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

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

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

Thời gian đã sử dụng	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (bao gồm cả nhà biệt thự) (%)
- Dưới 5 năm	95	90	90	80

Thời gian đã sử dụng	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (bao gồm cả nhà biệt thự) (%)
- 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

Thời gian đã sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao nhà (hoặc đưa vào sử dụng) đến năm kê khai, nộp lệ phí trước bạ nhà đó. Trường hợp hồ sơ không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng nhà thì theo năm mua nhà hoặc nhận nhà.”

11. Sửa đổi nội dung điểm b, khoản 3 (3.6), mục I, phần II bằng điểm b mới như sau:

“b) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ 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 đã sử dụng dưới 3 năm: 85%.

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

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

- Thời gian đã sử dụng trên 10 năm: 40%.

* Thời gian đã sử dụng của tài sản được xác định như sau:

- Đối với tài sản được sản xuất tại Việt Nam, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ;

- Đối với tài sản mới (100%) nhập khẩu, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm nhập khẩu tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp không xác định được thời điểm nhập khẩu thì tính theo thời điểm sản xuất ra tài sản đó.

- Đối với tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá

tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định mới 100%. Trường hợp không xác định được thời điểm sản xuất ra tài sản đó thì thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm nhập khẩu tài sản đó và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng đã qua sử dụng (85%).

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Những quy định tại Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính không được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư này vẫn có hiệu lực thi hành.

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