

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: **1359** /TCT-CS
V/v giải đáp vướng mắc
về lệ phí trước bạ

Hà Nội, ngày **1** tháng **4** năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời Công văn số 347/CT-KTTĐ ngày 12/1/2016 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về xác định số lượng tài sản để tính thu lệ phí trước bạ đối với tài sản là bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm c, Khoản 3, Điều 4 và Khoản 26, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định:

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

c) 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; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh. Các trường hợp này nếu chuyển nhượng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ

26. Tài sản là hàng hóa kinh doanh của các tổ chức, cá nhân đăng ký hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật mà không đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Tại Điểm c, Khoản 3, Điều 3 Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

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

c) 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; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh.

Trường hợp này, các tổ chức, cá nhân không phải nộp lệ phí trước bạ khi được nhà nước giao đất; Nếu được sử dụng một phần diện tích đất để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ; nếu sử dụng một phần diện tích đất để cho thuê hoặc phục vụ cho hoạt động của đơn vị mình thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đất đó. Khi khai lệ phí trước

bạ, tổ chức, cá nhân được giao đất phải xuất trình bản sao Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Tại điểm a và điểm b Khoản 1, Điều 118 Luật đất đai năm 2013 quy định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất:

“1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;”

- Tại Điểm a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

“1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;”

- Tại Quyết định số 6295/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án Chung cư cụm III và IV thuộc tổng thể Dự án khu dân cư Trung Sơn 6,75ha-Khu chức năng 6A, Khu Đô thị Nam Thành Phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh quy định:

+ Tại Điểm 1.3 Điều 1 quy định kết quả thực hiện

“Dự án nằm trong khu vực đã có hạ tầng hiện hữu. Chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa tiến hành xây dựng công trình”

+ Tại Điều 2 quy định quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

“Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần dự án nêu trên cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và tiếp tục triển khai phần dự án đó”.

+ Tại Điều 3 quy định quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

“ Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao; đầu tư xây dựng dự án, sớm hoàn thành đưa dự án vào sử dụng. Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh theo đúng quy hoạch, thiết kế được duyệt để bàn giao lại cho chính quyền địa phương, cơ quan có thẩm quyền theo quy định...”

Mặt khác, do dự án chỉ chuyển nhượng một phần diện tích nên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên Công ty TNHH xây dựng thương mại Trung Sơn, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng mới.

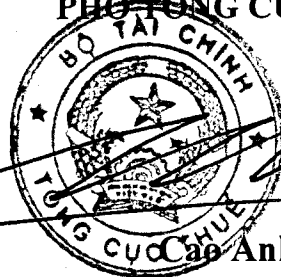
Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho nhận chuyển nhượng một phần dự án Chung cư cụm III và IV thuộc tổng thể dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,75ha- Khu chung cư chức năng 6A, Khu đô thị Nam thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh từ Công ty TNHH Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà Thảo Loan theo Quyết định số 6295/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 để tiếp tục đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà để kinh doanh (sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh), đồng thời Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao thì Công ty không phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu sử dụng tài sản theo quy định tại Điểm c, Khoản 3 và Khoản 26 Điều 4, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 nêu trên. Trường hợp nếu Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên Công ty và sử dụng một phần diện tích đất để cho thuê hoặc sử dụng cho hoạt động của Công ty (không sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh) thì Công ty phải nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích này.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận: *U*

- Như trên;
- Vụ PC, Vụ CST (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (03b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn

