

CHÍNH PHỦ
Số: 19/2000/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 8 tháng 6 năm 2000

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành

Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 6 năm 1994 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất số 17/1999/QH10 ngày 21 tháng 12 năm 1999;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng nộp thuế

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại Điều 3 của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

Đối tượng chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật, kể cả đất có nhà và các công trình trên đó.

Điều 3. Những trường hợp không thuộc diện chịu thuế

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

1. Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Nhà nước bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cùng với chuyển quyền sử dụng đất cho người mua nhà;
4. Chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp ly hôn, thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
5. Chuyển quyền sử dụng đất giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con đẻ, con nuôi; ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu nội, cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau;
6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê; người nhận quyền sử dụng đất thuê tiếp tục thực hiện chế độ thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;
7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiến quyền sử dụng đất cho ủy ban nhân dân các cấp hoặc cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế để xây dựng các cơ sở văn hoá, giáo dục, y tế, thể dục thể thao; để xây dựng các cơ sở từ thiện gồm nhà tình thương, tình nghĩa, nhà trẻ mồ côi, nhà dưỡng lão, nhà nuôi dưỡng người già cô đơn và người tàn tật, các cơ sở có tính chất nhân đạo khác mà không nhằm mục đích kinh doanh theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận phù hợp với quy hoạch.

Chương II

CĂN CỨ TÍNH THUẾ

Điều 4. Căn cứ tính thuế

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

Điều 5. Diện tích đất tính thuế

Diện tích đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất thực tế chuyển quyền ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận đối với đất của hộ gia đình, cá nhân; Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất xác nhận đối với đất của tổ chức.

Điều 6. Giá đất tính thuế

1. Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được niêm yết công khai tại cơ quan thuế, cơ quan địa chính.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất theo phương thức đấu giá thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn khung giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

Trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất cùng với bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá mà trong giá trúng đấu giá không xác định riêng giá đất thì giá đất tính thuế là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ quy định.

3. Trường hợp bán căn hộ thuộc nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, cùng với chuyển quyền sử dụng đất có nhà trên đó thì giá đất tính thuế được xác định theo hệ số phân bổ cho các tầng quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc mua bán, kinh doanh nhà ở.

4. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất ao, đất vườn nằm trong khu dân cư nông thôn, đất ở đô thị thì giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo loại đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo loại đất đang nộp thuế: nếu đang nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp thì giá tính thuế là giá đất nông nghiệp; nếu đang nộp thuế nhà đất thì giá tính thuế là giá đất ở.

Điều 7. Thuế suất

1. Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thuế suất là 2% (hai phần trăm);

b) Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác không thuộc các loại đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, thuế suất là 4% (bốn phần trăm).

2. Khi xác định loại đất để áp dụng các mức thuế suất trên đây thì căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc mục đích sử dụng đất đang kê khai, nộp thuế, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Chương III

MIỄN, GIẢM THUẾ

Điều 8. Miễn thuế

Miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với những người và những trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất để di chuyển đến định cư tại các vùng kinh tế mới, miền núi, hải đảo theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
2. Người được Nhà nước phong tặng danh hiệu "Bà mẹ Việt Nam anh hùng" có chuyển quyền sử dụng đất;
3. Chuyển quyền sử dụng các loại đất thuộc xã nông thôn ở miền núi, hải đảo theo quy định của Chính phủ;
4. Chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho nhau để phù hợp với điều kiện canh tác;
5. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở để bán, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn với nhà hoặc gắn với kết cấu hạ tầng thì được miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đã nộp tiền sử dụng đất theo từng dự án.

Các trường hợp kinh doanh bất động sản khác có chuyển quyền sử dụng đất không thuộc diện miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản này.

Điều 9. Giảm thuế