

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 19-TC/TCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 1995

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện nghị định số

193/CP ngày 29/12/1994 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

Căn cứ vào Nghị định số 193/CP ngày 29 tháng 12 năm 1994 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ;

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. ĐỐI TƯỢNG THU, NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

1. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ:

Theo qui định tại Điều 1 Nghị định số 193/ CP của Chính phủ thì tài sản thuộc lại phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật, đều phải chịu lệ phí trước bạ là:

Nhà, bao gồm: nhà ở, nhà làm việc, nhà xưởng, nhà kho, cửa hàng, cửa hiệu và công trình kiến trúc khác;

Đất, gồm đất ở, đất xây dựng công trình, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và các loại đất khác;

Tàu, thuyền các loại, bao gồm: tàu thủy các loại, ca nô, xà lan, phà, ghe, xuồng và các phương tiện vận tải đường thủy khác;

Ô tô các loại, kể cả xe cần cẩu, máy xúc, máy ủi, xe lu, các xe bốn bánh có động cơ khác và máy tổng thành thay thế phải đăng ký lại với cơ quan quản lý Nhà nước;

Xe gắn máy các loại, gồm: xe gắn máy 2 bánh, xe 3 bánh, xe lam, xe công nông, xe xích lô máy và các loại xe gắn máy khác;

Súng săn, súng thể thao các loại.

2. Đối tượng phải nộp lệ phí trước bạ, thực hiện theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 193/CP ngày 29/12/1994 của Chính phủ.

Trường hợp điều ước Quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác, thì áp dụng qui định của điều ước Quốc tế đó.

3. Không thu lệ phí trước bạ đối với những trường hợp sau đây:

a. Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng vào mục đích công cộng quy định tại Điều 58 Luật đất đai, bao gồm: đất xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp thoát nước, sông, hồ, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng và các công trình công cộng khác theo qui định của Chính phủ;

b. Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng để thăm dò, khai thác khoáng sản và nghiên cứu khoa học về thí nghiệm các loại cây, con và các công việc nghiên cứu khác trực tiếp trên đất.

Trường hợp sử dụng đất loại này để xây dựng nhà ở, nhà làm việc và các công trình khác, kể cả xây dựng các viện nghiên cứu thì đều phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định.

c. Đất được Nhà nước giao nhận lần đầu mà người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại tiết a, điểm 1, mục I Thông tư số 02 TC/TCt ngày 4/1/1995 của Bộ Tài chính (Bao gồm cả đất có nhà thuộc sở hữu nhà nước đã tính tiền sử dụng đất vào giá bán nhà để nộp ngân sách nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ).

Riêng đất được Nhà nước giao lần đầu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối không phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật đất đai, thì cũng không phải nộp lệ phí trước bạ. Trường hợp tổ chức, cá nhân nhận quyền sử dụng đất từ tổ chức, cá nhân khác để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối thì phải nộp lệ phí trước bạ.

d. Nhà, đất làm trụ sở ngoại giao, cơ quan lãnh sự và nhà ở của người đứng đầu cơ quan lãnh sự của người nước ngoài tại Việt Nam;

e. Tài sản chuyên sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, như:

Nhà, đất làm trụ sở cho đơn vị đóng quân, làm Căn cứ quân sự, làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt, các ga, cảng quân sự, các công trình công nghiệp,

khoa học, kỹ thuật phục vụ quốc phòng, quốc phòng kết hợp làm kinh tế, kho tàng của lực lượng vũ trang, trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang và nhà, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ qui định trong từng trường hợp cụ thể;

Tàu, thuyền các loại của các đơn vị quốc phòng, an ninh làm nhiệm vụ bảo vệ an ninh quốc gia trên sông, biển;

Ô tô, xe gắn máy các loại, súng các loại chuyên phục vụ chiến đấu và sẵn sàng chiến đấu của các đơn vị quốc phòng, an ninh, kể cả xe phòng cháy chữa cháy.

Trường hợp các tổ chức, cá nhân thuộc lực lượng quốc phòng, an ninh sử dụng tài sản vào mục đích sản xuất, kinh doanh và mục đích khác thì không phải nộp lệ phí trước bạ hoặc chuyển, bán tài sản đang sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh cho tổ chức, cá nhân khác không dùng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì tổ chức, cá nhân nhận tài sản phải nộp lệ phí trước bạ.

g. Nhà tình nghĩa, kể cả đất kèm theo nhà đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đúng tên người được tặng là thương binh, gia đình liệt sỹ, người có công với cách mạng, người tàn tật hoặc người già cô đơn và trẻ em chưa đến tuổi thành niên không nơi nương tựa.

k. Xe chuyên dùng cho người bị tàn tật đăng ký đúng tên người bị tàn tật.

h. Tài sản do phân chia hay sát nhập về tổ chức mà phải đăng ký lại hay điều chuyển giữa các vùng trong lãnh thổ Việt nam mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản, cụ thể như sau:

Tài sản đã đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau đó có sự phân chia hay sát nhập mà phải đăng ký lại quyền sở hữu, quyền sử dụng đúng tên tổ chức đã được phân chia hay sát nhập theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp tài sản đã đăng ký quyền sở hữu chung của vợ chồng, sau khi li hôn phân chia tài sản phải đăng ký lại thì cũng không phải nộp lệ phí trước bạ trên phần giá trị tài sản được phân chia.

Tài sản đã đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng sau đó có sự điều chuyển giữa các vùng trong lãnh thổ Việt Nam mà không thay đổi chủ sở hữu tài sản khi đăng ký lại.

Trường hợp tài sản điều động trong nội bộ một tổ chức, giữa các đơn vị hạch toán phụ thuộc hoặc hạch toán báo sổ (không phải là một pháp nhân) với nhau hoặc giữa các đơn vị hạch toán

phụ thuộc, hạch toán báo sổ với tổ chức đó theo quyết định của cấp có thẩm quyền thì cũng được coi là không thay đổi chủ tài sản.

n. Nhà, đất được đền bù phần nhà đất bị Nhà nước thu hồi.

Trường hợp nhà, đất bị thu hồi chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và chưa nộp lệ phí trước bạ, nay nếu được Nhà nước đền bù và cho phép đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, thì vẫn phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước.

II. CĂN CỨ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 193/CP ngày 29/12/1994 của Chính phủ thì lệ phí trước bạ tính tỷ lệ phần trăm (%) trên trị giá tài sản theo thời giá lúc trước bạ. Số lệ phí trước bạ phải nộp xác định như sau:

Số tiền Trị giá

Tỷ lệ lệ phí trước = tài sản tính x lệ phí

bạ phải nộp lệ phí trước bạ trước bạ

1. Trị giá tài sản tính lệ phí trước bạ được tính theo giá thị trường Việt Nam lúc trước bạ.

Trong một số trường hợp cụ thể trị giá tài sản tính lệ phí trước bạ được xác định như sau:

a. Trị giá đất tính lệ phí trước bạ:

Diện tích đất Giá đất

Trị giá đất tính lệ phí = phải chịu lệ phí x mỗi mét

trước bạ (đồng) trước bạ (m²) vuông (đ/m²)

Diện tích đất phải chịu lệ phí trước bạ toàn bộ diện tích đất thực tế trong khuôn viên của tổ chức, cá nhân được phép đăng ký sử dụng.

Giá đất mỗi mét vuông (đồng/m²) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất do Chính phủ ban hành.

Trường hợp, nhận đất mà giá trị đất được đấu giá hoặc nhận quyền sử dụng đất cùng với việc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, thì giá tính lệ phí trước bạ vẫn là giá do UBND tỉnh, thành phố quy định.

Đối với đất đã xây dựng nhà nhiều tầng cho nhiều hộ cùng ở, thì giá đất tính lệ phí trước bạ cho từng tầng thực hiện theo bảng hệ số quy định tại tiết b điểm 2 Điều 7 Nghị định số 61 /CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

Đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và đất làm muối chuyển quyền sử dụng, thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất nông nghiệp. Nhưng nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và đất làm muối sang đất xây dựng nhà ở hoặc sử dụng vào mục đích khác thì giá đất tính lệ phí trước bạ là giá đất phi nông nghiệp.

b. Trị giá nhà tính lệ phí trước bạ:

Diện tích Giá nhà

Trị giá nhà tính lệ phí = nhà phải chịu lệ x mỗi m²

trước bạ (đ) phí trước bạ (m²) (đ/m²)

Diện tích nhà phải chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà, kể cả diện tích công trình phụ kèm theo nhà của tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng.

Giá nhà mỗi mét vuông (đ/m²): đối với nhà mới xây dựng áp dụng giá xây dựng mới của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm trước bạ.

Đối với nhà cũ đã sử dụng, là giá trị thực tế còn lại của nhà nước xác định Căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà và giá nhà xây dựng trước bạ. Cục Thuế có thể trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố cho thành lập hội đồng bao gồm thành phần các ngành: Thuế, Tài chính vật giá, xây dựng, Nhà đất (nếu có) để thực hiện việc đánh giá nhà tính lệ phí trước bạ được sát đúng, khách quan.

Trường hợp trong một nhà nhiều tầng có nhiều hộ cùng ở các tầng khác nhau, thì giá nhà tính lệ phí trước bạ cho từng tầng được thực hiện theo hệ số điều chỉnh qui định tại tiết b điểm 1 Điều 7 Nghị định số 61 /CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

c. Trị giá tính lệ phí trước bạ đối với tàu thuyền, ô tô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao là trị giá tại sản tại thị trường Việt Nam lúc trước bạ.

Căn cứ vào giá cả thị trường trong từng thời gian, Cục Thuế có trách nhiệm phối hợp với cơ quan liên quan ở địa phương, xây dựng và trình báo công khai bản giá chuẩn tối thiểu để tính