

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 70/TC-TCT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 18 tháng 8 năm 1994

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện các khoản thu ngân sách đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Nghị định số 60/CP ngày 5/7/1994 và việc mua bán và kinh doanh nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1997 của Chính phủ
Thi hành Nghị định số 60-CP về "Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị", và Nghị định số 61/CP về "Mua bán và kinh doanh nhà ở" ngày 5-7-1994 của Chính phủ, căn cứ vào các chính sách thu hiện hành, Bộ Tài chính hướng dẫn việc thu, nộp thuế và các khoản thu khác liên quan đến việc thực hiện các Nghị định trên như sau:

A. ĐỐI VỚI VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở có nghĩa vụ nộp thuế và các khoản thu khác như sau:

I. TRƯỜNG HỢP CÓ ĐẦY ĐỦ GIẤY TỜ HỢP LỆ

- Các trường hợp được giao đất ở hợp lệ trước ngày 15-10-1993 và các trường hợp sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ khác phải nộp:
 - Lệ phí cấp giấy chứng nhận;
 - Thuế nhà đất theo quy định của Pháp luật về thuế nhà, đất.
- Các trường hợp được giao đất ở hợp lệ từ ngày 15-10-1993 đến ngày 5-7-1994 phải nộp:
 - Tiền sử dụng đất bằng 40% giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định. Nếu khi giao đất mà chưa nộp thì nay phải truy nộp;
 - Lệ phí cấp giấy chứng nhận;

c. Thuế nhà đất theo quy định của pháp luật về thuế nhà, đất.

3. Các trường hợp được giao đất ở từ ngày 5-7-1994 phải nộp:

a. Tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định;

b. Lệ phí cấp giấy chứng nhận;

c. Nộp lệ phí trước bạ;

d. Thuế nhà đất theo quy định của Pháp luật về thuế nhà, đất.

II. TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ ĐỦ GIẤY TỜ HỢP LỆ TRƯỚC NGÀY BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH SỐ 60-CP

1. Trường hợp hoàn toàn không có giấy tờ hợp lệ.

Nếu có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, phải nộp:

a. Tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định;

b. Lệ phí cấp giấy chứng nhận;

c. Lệ phí trước bạ;

d. Thuế nhà đất theo quy định của Pháp luật về thuế nhà, đất.

2. Trường hợp có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở nhưng không có giấy tờ hợp lệ về xây nhà hoặc sở hữu nhà; khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, phải nộp:

a. Tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 2 mục I phần A nói trên;

b. Lệ phí cấp giấy chứng nhận;

c. Thuế nhà đất theo quy định của Pháp luật về thuế nhà, đất.

3. Trường hợp có giấy phép xây nhà ở nhưng chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở; Khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, phải nộp:

a. Tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định;

b. Lệ phí cấp giấy chứng nhận;

c. Lệ phí trước bạ;

d. Thuế nhà đất theo quy định của pháp luật về thuế nhà, đất.

B. ĐỐI VỚI VIỆC MUA BÁN VÀ KINH DOANH NHÀ Ở

Theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994 thì việc mua bán và kinh doanh nhà ở bao gồm các hình thức:

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê;
2. Kinh doanh nhà ở;
3. Mua, bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Chế độ thu nộp Ngân sách Nhà nước đối với từng hình thức như sau:

I. BÁN NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC CHO NGƯỜI ĐANG THUÊ

1. Đối với bên bán nhà: việc thu, nộp và quản lý sử dụng khoản tiền thu về bán nhà ở theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 61-CP ngày 5-7-1994, kể cả khoản chi phí cho việc bán nhà sẽ thực hiện theo hướng dẫn riêng của Bộ Tài chính.
2. Bên mua nhà phải nộp các loại thuế và lệ phí sau:
 - a. Lệ phí cấp giấy chứng nhận và tùy theo các công việc về địa chính cụ thể được thực hiện mà bên bán nhà hoặc bên mua nhà phải nộp lệ phí địa chính theo quy định.
 - b. Lệ phí trước bạ khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
 - c. Thuế nhà đất theo quy định của Pháp luật về thuế nhà, đất kể từ ngày được sử dụng nhà mua, theo hợp đồng.

II. ĐỐI VỚI VIỆC KINH DOANH NHÀ Ở

Theo Điều 12 Nghị định số 61-CP, kinh doanh nhà ở bao gồm các hình thức:

Mua, bán nhà;

Cho thuê nhà;

Hoạt động dịch vụ mua, bán nhà và cho thuê nhà.

Chế độ thu nộp ngân sách Nhà nước cụ thể như sau:

1. Mua bán nhà bao gồm cả xây nhà để bán hay đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.