Sign In

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 60/TC-TCT

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 1993

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình

Thời gian qua, nhiều địa phương đã bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, cấp quyền sử dụng đất cho các tổ chức cá nhân xây dựng nhà ở, hoặc đã cấp quyền sử dụng đất cho các tổ chức cá nhân đầu tư vốn xây dựng một số công trình thuộc cơ sở hạ tầng v.v... song, chưa có chế độ quản lý thống nhất của Nhà nước, buông lỏng trong việc quản lý tài sản, tiền vốn và làm thất thu lớn Ngân sách Nhà nước.

Trong khi chờ Chính phủ ban hành chính sách quản lý chung, Bộ Tài chính hướng dẫn tạm thời chế độ quản lý thu đối với số tiền thu về bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, và cấp quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở hoặc dưới hình thức thanh toán vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng ở các địa phương như sau.

I- VIỆC QUẢN LÝ THU TIỀN BÁN NHÀ

1- Thu vào ngân sách Nhà nước khoản tiền bán nhà đối với:

Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại mục 1 Thông tư số 06/LB-TT ngày 10-2-1993 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính;

Bán nhà xưởng, nhà khó, nhà làm việc, cửa hàng v.v... xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đầu tư.

Riêng đối với nhà (nhà ở, nhà làm việc, nhà kho...) của các cơ quan, xí nghiệp xây dựng bằng quỹ phúc lợi hoặc bằng nguồn vốn tự bổ sung của đơn vị, khi hoá giá phải nộp vào ngân sách Nhà nước khoản tiền thu về chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà.

2- Tất cả các cơ quan, tổ chức Đảng, đoàn thể, lực lượng vũ trang, xí nghiệp, công ty, tổng công ty, các doanh nghiệp v.v... có quyền quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước (dưới đây gọi chung là cơ quan quản lý nhà) thực hiện bán nhà, đều phải nộp ngân sách Nhà nước số tiền thu được do bán nhà hoặc chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà quy định tại Thông tư này.

3- Các khoản tiền bán nhà không phải nọp ngân sách Nhà nước theo quy định tại Thông tư này, bao gồm:

Tiền thu bán nhà không thuộc sở hữu Nhà nước (không kể giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà), kể cả phần giá trị nhà xây dựng bằng vốn góp của các tổ chức, cá nhân;

Tiền thu về bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà, đã nộp thuế thu nhập theo quy định tại Nghị quyết số 32 NQ/UBTVQH 9 ngày 10-3-1993 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

4- Phương pháp tính thu tiền bán nhà nộp ngân sách Nhà nước.

Tiền thu bán nhà được xác định trên cơ sở giá trị thực tế còn lại của nhà (theo chất lượng, phẩm cấp nhà), giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà và các yếu tố miễn giảm giá theo chế độ quy định (nếu có), tính theo công thức:

Giá bán nhà	=	Giá trị thực tế còn lại của nhà	+	Giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà	-	Mức giảm giá theo chế độ quy định (nếu có)

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà xây dựng bằng quỹ phúc lợi và nguồn vốn tự bổ sung của đơn vị, được xác định bằng giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà - (trừ) các chi phí về đền bù thiệt hại đất, chi phí san lấp (nếu có) và mức giảm giá theo chế độ quy định (nếu có).

Mỗi địa phương cần thành lập Hội đồng định giá bán nhà, thành phần bao gồm đại diện các cơ quan: Xây dựng, Quản lý ruộng đất, Tài chính vật giá, Thuế và cơ quan quản nhà.

Về nguyên tắc, tiền thu bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước và giá chuyển quyền sử dụng đất kèm theo nhà là khoản thu ngân sách Nhà nước phải nộp toàn bộ vào ngân sách Nhà nước.

Tuy nhiên, để có nguồn bù đắp chi phí trong việc tổ chức hoá giá, cơ quan quản lý nhà được trích để lại 2% (hai phần trăm) giá bán nhà để chi cho công tác tổ chức điều tra, đánh giá nhà, mua tờ khai và tổ chức kê khai nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Số tiền thu bán nhà còn lại sau khi trừ tỷ lệ 2% ở trên, phải nộp hết vào ngân sách Nhà nước.

Cuối năm cơ quan quản lý nhà phải quyết toán việc sử dụng số tiền trích 2% giá bán nhà ở trên với cơ quan thuế và tài chính trực tiếp quản lý đơn vị. Nếu chưa chi hết thì phải nộp vào ngân sách Nhà nước.

5- Kê khai nộp tiền bán nhà hoá giá.

a) Tất cả các cơ quan quản lý nhà nêu tại điểm 1, mục 1 Thông tư này,

chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán nhà, phải kê khai đầy đủ với cơ quan thuế các hồ sơ liên quan đền nguồn gốc nhà, cùng với việc bán nhà, bao gồm:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc nguồn vốn xây dựng nhà;

Vị trí, diện tích nhà và diện tích đất kèm theo.

Danh sách những đối tượng được mua, diện tích mua nhà hoá giá, các giầy tờ chứng minh thuộc đối tượng chính sách được miễn giảm theo chế độ (nếu có).

Hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất kèm theo, ghi rõ diện tích, giá bán, thời hạn trả tiền v.v...

Hoà đơn bán nhà (theo giá bán thực tế).

(Bảng kê khai theo mẫu số 1 đính kèm).

b) Sau khi tiếp nhận tờ khai của cơ quan quản lý nhà gửi đến, cơ quan thuế địa phương nơi có nhà, thực hiện kiểm tra, xác minh số liệu kê khai, xác định diện tích, giá bán nhà, thông báo nộp tiền vào ngân sách Nhà nước. Thông báo phải ghi rõ tổng số tiền bàn nhà phải nộp ngân sách, kỳ hạn nộp tiền. Kỳ hạn nộp tiền căn cứ vào kỳ hạn thanh toán ghi trên hợp đồng mua bán nhà.

Căn cứ vào kỳ hạn nọp tiền vào ngân sách Nhà nước do cơ quan thuế thông báo, cơ quan quản lý nhà làm giấy nộp tiền vào kho bạc Nhà nước, ghi vào chương, loại, khoản, hạng tương ứng mục 09 của mục lục ngân sách Nhà nước. Đồng thời, các đơn vị, xí nghiệp phải làm thủ tục báo cáo cơ quan tài chính ghi giảm vốn ngân sách tương ứng với số vốn giao cho đơn vị của số tài sản là nhà xưởng, nhà kho, nhà làm việc... đã hoá giá.

Đối với số tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước đã thu, từ ngày ban hành thông tư này trở về trước chưa nộp ngân sách, thì nay cơ quan quản lý nhà cũng phải thực hiện kê khai với cơ quan thuế và nộp ngân sách Nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư này. Chậm nhất là trước ngày 31-8-1993 phải nộp hết toàn bộ số tiền đã thu bán nhà phải nộp vào ngân sách Nhà nước. Riêng số tiền bán nhà xưởng, nhà kho, nhà làm việc, cửa hàng, xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư của ngân sách Nhà nước đã bán trước ngày ban hành Thông tư này, và đã sử dụng vào tái đầu tư tài sản cố định theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 332-HĐBT ngày 23-10-1991 của HĐBT (nay là Chính phủ) thì không phải truy thu theo quy định tại Thông tư này.

II- VỀ QUẢN LÝ THU TIỀN CẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH

1- Khoản chênh lệch giữa số tiền thu được khi cấp quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở và công trình, với số tiền đã chi trả cho việc đền bù thiệt hại và bồi thường hoa màu, tài sản hợp pháp trên đất và các chi phí san lấp cải tạo đất nước khi cấp (nếu có), đều phải nộp ngân sách Nhà nước theo quy định tại Thông tư này.

2- Đối tượng nộp tiền cấp quyền sử dụng đất là tất cả các cơ quan, tổ chức có quyền quản lý đất, thực hiện cấp quyền sử dụng đất và thu tiền trực tiếp của các tổ chức, cá nhân được cấp đất.

3- Không phải nộp ngân sách Nhà nước khoản tiền cấp quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này đối với:

Tiền đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng theo quy định tại Quyết định số 186/HĐBT ngày 31-5-1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ);

Tiền thuê đất của các tổ chức nước ngoài theo quy định tại Quyết định số 210a TC/VP ngày 1-4-1990 của Bộ Tài chính;

Thu lệ phí địa chính.

4- Phương pháp tính số thu cấp quyền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước:

Theo quy định tại điểm 1, mục II Thông tư này thì số thu cấp quyền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tính theo công thức sau:

Số thu cấp quyền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước =	Tổng số tiền thu cấp quyền sử dụng đất -	Tiền đền bù thiệt hại đất nông nghiệp đất có rừng nộp ngân sách Nhà nước -	Tiền bồi thường hoa màu và tài sản trên đất (nếu có) -	Chi phí san lập cải tạo đất (nếu có).

Trong đó:

Tổng số tiền thu về cấp quyền sử dụng đất = diện tích đất thực cấp x mực thu mỗi m2 đất cấp cho tổ chức cá nhân.

Tiền đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng thực tế phải nộp và đã nộp ngân sách Nhà nước, tính theo quy định tại Quyết định số 186/HĐBT ngày 31-5-1990 và Thông tư 18 TC/ĐT ngày 5-6-1992 của Bộ tài chính.

Trường hợp trong hợp đồng cấp quyền sử dụng đất, xác định tổ chức, cá nhân được cấp quyền sử dụng đất phải nộp tiền đền bù thiệt hại đát, thì không được tính trừ vào số tiền cơ quan quản lý cấp quyền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

Tiền bồi thường hoa màu và tài sản trên đát (nếu có) căn cứ vào số tiền thực tế đã bồi thường ghi trên phiếu chi tiền có xác nhận của tổ chức cá nhân nhận tiền bồi thường.

Các chi phí san lấp, cải tạo đất căn cứ vào quyết toán chi của đơn vị, trên cơ sở các khoản chi phí hợp lý hợp lệ.

5- Kê khai nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

a) Tất cả các tổ chức, cơ quan, mỗi lần cấp quyền sử dụng đất nêu tại điểm 1, mục II Thông tư này, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày cấp giấy phép sử dụng đất, phải kê khai với cơ quan thuế về tình hình cấp đất, bao gồm:

Tổng diện tích đất đã cấp (kèm theo diện tích cấp cho từng tổ chức cá nhân);

Mực thu mỗi m2 đất và tổng số tiền thu đối với lô đất đã cấp;

Các khoản thực chi trả về tiền đền bù thiệt hại đất, chi phí cải tạo san lấp v.v... (bảng kê khai theo mẫu số 2 đính kèm).