

BỘ TÀI CHÍNH-BỘ XÂY
DỰNG-TỔNG CỤC
QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT-
ỦY BAN VẬT GIÁ NHÀ
NƯỚC
Số: 7/LB-TT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 1991

THÔNG TƯ

LIÊN BỘ SỐ 7/LB-TT NGÀY 30-9-1991

XÂY DỰNG - TÀI CHÍNH - UBND

VÀ TỔNG CỤC QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT HƯỚNG DẪN VIỆC PHÂN LOẠI

CÁC HẠNG NHÀ, HẠNG ĐẤT VÀ ĐỊNH GIÁ TÍNH THUẾ NHÀ, ĐẤT.

- Căn cứ Pháp lệnh thuế nhà đất được Hội đồng Nhà nước thông qua ngày 29-6-1991.
- Căn cứ Nghị định số 270/HĐBT ngày 14-9-1991 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà đất.

Liên bộ Xây dựng - Tài chính - Ủy ban vật giá Nhà nước và Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn việc phân loại hạng nhà, hạng đất và định giá tính thuế nhà, đất như sau:

I - ĐỐI VỚI NHÀ:

1. Phân loại nhà:

Về nguyên tắc, khi phân loại nhà để xác định giá tính thuế là dựa vào chất lượng các bộ phận kết cấu chủ yếu và giá trị sử dụng của từng ngôi nhà. Nhà được phân thành 6 loại : biệt thự, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV và nhà tạm theo các tiêu chuẩn sau đây:

a) Biệt thự :

- a.1 - Ngôi nhà riêng biệt, có sân vườn, hàng rào bao quanh;
- a.2 - Kết cấu chịu lực khung, sàn, tường bằng bê tông cốt thép hoặc tường gạch;
- a.3 - Bao che nhà và tường ngăn cách các phòng bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch;
- a.4 - Mái bằng hoặc mái ngói, có hệ thống cách âm và cách nhiệt tốt;

a.5 - Vật liệu hoàn thiện (trát, lát, ốp) trong và ngoài nhà tốt;

a.6 - Tiện nghi sinh hoạt (bếp, xí, tắm, điện nước) đầy đủ tiện dùng, chất lượng tốt;

a.7 - Số tầng không hạn chế, nhưng mỗi tầng phải có ít nhất 2 phòng để ở.

b) Nhà cấp I:

b.1 - Kết cấu chịu lực bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch có niên hạn sử dụng quy định trên 80 năm;

b.2 - Bao che nhà và tường ngăn cách các phòng bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch;

b.3 - Mái bằng bê tông cốt thép hoặc lợp ngói, có hệ thống cách nhiệt tốt;

b.4 - Vật liệu hoàn thiện (trát, lát, ốp) trong và ngoài nhà tốt;

b.5 - Tiện nghi sinh hoạt (bếp, xí, tắm, điện nước) đầy đủ, tiện lợi, không hạn chế số tầng;

c) Nhà cấp II:

c.1 - Kết cấu chịu lực bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch có niên hạn sử dụng quy định trên 70 năm;

c.2 - Bao che nhà và tường ngăn cách các phòng bằng bê tông cốt thép hoặc xây gạch;

c.3 - Mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái ngói bằng Fibrociment;

c.4 - Vật liệu hoàn thiện trong ngoài nhà tương đối tốt;

c.5 - Tiện nghi sinh hoạt đầy đủ. Số tầng không hạn chế.

d) Nhà cấp III:

d.1 - Kết cấu chịu lực kết hợp giữa bê tông cốt thép và xây gạch hoặc xây gạch. Niên hạn sử dụng trên 40 năm;

d.2 - Bao che nhà và tường ngăn bằng gạch;

d.3 - Mái ngói hoặc Fibrociment;

d.4 - Vật liệu hoàn thiện bằng vật liệu phổ thông.

d.5 - Tiện nghi sinh hoạt bình thường, trang bị xí, tắm bằng vật liệu bình thường. Nhà cao tối đa là 2 tầng.

đ) Nhà cấp IV:

đ.1 - Kết cấu chịu lực bằng gạch, gỗ. Niên hạn sử dụng tối đa 30 năm;

đ.2 - Tường bao che và tường ngăn bằng gạch (tường 22 hoặc 11 cm);

đ.3 - Mái ngói hoặc Fibrociment;

đ.4 - Vật liệu hoàn thiện chất lượng thấp;

đ.5 - Tiện nghi sinh hoạt thấp;

e) Nhà tạm :

e.1 - Kết cấu chịu lực bằng gỗ, tre, vầu;

e.2 - Bao quanh toocxi, tường đất;

e.3 - Lợp lá, rạ;

e.4 - Những tiện nghi, điều kiện sinh hoạt thấp;

2. Phân hạng nhà:

Do trong thực tế các nhà xây dựng thường không đồng bộ theo những tiêu chuẩn quy định trên đây, do đó mỗi cấp nhà có thể chia ra 2 hoặc 3 hạng dựa trên những căn cứ chủ yếu sau:

- Đạt 4 tiêu chuẩn đầu đối với biệt thự và 3 tiêu chuẩn đầu của của nhà cấp I,II,III,IV được xếp vào hạng 1.

- Nếu chỉ đạt ở mức 80 % so với hạng 1 thì xếp vào hạng 2

- Nếu chỉ đạt từ dưới 70 % so với hạng 1 thì xếp vào hạng 3

- Nhà tạm không phân hạng.

3. Giá tính thuế nhà: Giá tính thuế nhà được quy định cho từng cấp, từng hạng căn cứ vào giá xây dựng và giá thị trường trung bình tại địa phương.

Để bảo đảm giá tính thuế nhà giữ được mối tương quan hợp lý giữa các địa phương, Liên bộ quy định giá trung bình tính thuế đối với các cấp nhà, hạng nhà như sau:

Đơn vị tính : 1.000 đ/m² tính thuế

	Cấp nhà					
	Biệt thự	I	II	III	IV	Nhà tạm
1	2	3	4	5	6	7
1	1.100	950	700	550	350	từ 50-100
2	950	700	550	450	250	-

3	700	550	450	350	150	-
---	-----	-----	-----	-----	-----	---

4. Phương pháp xác định diện tích nhà và giá tính thuế nhà :

a) Diện tích nhà tính thuế là diện tích thực tế sử dụng (Ssd), bao gồm:

- Diện tích nhà ở, nhà làm việc (Sc)
- Diện tích phụ : bếp, xí, tắm, kho (Sp)
- Đối với nhà cấp III trở xuống Sp tính bằng 50%
- Diện tích ban công, lôgia tính bằng 50% (Sbc):

$$Ssd = Sc + Sp + 50\% Sbc$$

Nếu nhà cấp III trở xuống thì :

$$Ssd = Sc + 50\% Sp + 50\% Sbc$$

b) Giá tính thuế nhà được xác định cho 1 m² sử dụng. Đối với nhà ở cao tầng thì giá tính thuế từ tầng 3 trở lên giảm theo tỷ lệ % so với tầng 1 như sau:

- Tầng 3,4 giảm 5%
- Tầng 5 giảm 10%
- Tầng 6-10 giảm 20%
- Tầng 11 trở lên giảm 30%

II - ĐỐI VỚI ĐẤT:

A - Đối với đất ở tại các thành phố, thị xã, thị trấn.

1. Phân loại đất :

Việc phân loại đất ở căn cứ vào khả năng sinh lợi, giá trị sử dụng khác nhau của đất ở tại các đô thị, các vùng, các vị trí và các hạng đất.

a) Về loại đô thị: căn cứ Quyết định số 132-HĐBT ngày 05-5-1990 của Hội đồng Bộ trưởng và các yêu cầu của việc thu thuế nhà đất, các đô thị ở nước ta được chia thành 7 loại.

b) Về vùng:

Các đô thị nêu trên được chia thành 5 vùng: đồng bằng, trung du, miền núi, ven biển và khu dành cho du lịch.

c) Về vị trí đất:

Trong mỗi đô thị, đất được chia thành 3 khu vực theo vị trí đất, bao gồm:

- Khu trung tâm thành phố, thị xã: là khu vực có mật độ xây dựng và mật độ dân cư cao nhất thành phố, thị xã, đồng thời thoả mãn 2 trong 3 tiêu chuẩn trở lên về trung tâm: chính trị, giao lưu kinh tế, văn hoá - khoa học - thể thao - du lịch.

- Khu cận trung tâm: là khu sát trung tâm thành phố, thị xã, có các trung tâm phụ (khu vệ tinh, trung tâm quận, phường). Mật độ xây dựng, mật độ dân cư vừa phải, có hệ thống hạ tầng, và dịch vụ công cộng (giao thông, điện, nước...) tương đối đồng bộ.

- Khu ven đô : là các khu dân cư ngoài vùng cận trung tâm mà hệ thống hạ tầng chưa hoàn chỉnh, các đầu mối giao thông đang trong quá trình đô thị hoá.

d) Về hạng: Trong mỗi khu vực, đất được chia thành các hạng: đặc biệt, hạng cao, hạng trung bình, hạng thấp:

- Hạng đặc biệt: là đất thuộc các khu trung tâm thu hút của đô thị, có vị trí đặc biệt thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt, giao thông, điện nước...

- Hạng cao: là đất có vị trí tốt, hấp dẫn đối với hoạt động kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt.

- Hạng trung bình: là đất ít thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt.

- Hạng thấp : là đất không thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh, buôn bán, sinh hoạt.

2. Giá tính thuế đối với đất ở:

Giá tính thuế đất ở được quy định căn cứ vào hạng đất và giá chuyển nhượng đất ở từng khu vực, Liên bộ quy định bảng giá tính thuế trung bình đối với các hạng đất ở như sau:

a) Đối với thành phố, thị xã:

Đơn vị tính :1.000 đ/m²

Hạng đất	Loại đô thị				
	I	II	III	IV	V
Hạng đặc biệt	1500	1200	900	680	450
Hạng cao	490	390	295	220	150
Hạng trung bình	350	280	210	160	105
Hạng thấp	210	170	130	94	75 ³