

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 3384/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**VỀ VIỆC BAN HÀNH BẢNG GIÁ, GIÁ LÀM CĂN CỨ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ ĐỐI VỚI
NHÀ VÀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến Đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ, số 34/2013/TT-BTC ngày 28/3/2013 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011;

Căn cứ Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2013;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 2903/TTrLN: STC-SXD-CT ngày 16/6/2015; Văn bản báo cáo bổ sung số 3453/STC-QLCS ngày 09/7/2015 của Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Bảng giá, giá làm căn cứ tính lệ phí trước bạ đối với nhà và thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội (*Phụ lục số: 01, 02, 03, 04, 05 kèm theo*).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và thay thế Quyết định số 05/2012/QĐ-UBND ngày 08/3/2012 và Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 26/02/2013 của UBND Thành phố về việc ban hành Bảng giá làm căn cứ tính lệ phí trước bạ đối với nhà và thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã; Các tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUB: PCVP: Công, Kỹ, Huy; KT, XDGT, TNMT, TH;
- Lưu: VT, KTh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Sửu

PHỤ LỤC 1

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở

(Kèm theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội)

STT	Tên công trình	Giá 1m ² sàn xây dựng
I	Nhà chung cư cao tầng kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT); tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, có số tầng	
1	Số tầng ≤ 7 tầng	8,467,000
2	8 tầng ≤ Số tầng ≤ 15 tầng	9,139,000
3	16 tầng ≤ Số tầng ≤ 20 tầng	10,159,000
4	21 tầng ≤ Số tầng ≤ 25 tầng	11,316,000
5	26 tầng ≤ Số tầng ≤ 30 tầng	11,886,000
II	Nhà ở riêng lẻ	
1	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	1,774,000
2	Nhà 1 tầng căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái đổ BTCT tại chỗ	4,670,000
3	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ	7,165,000
4	Nhà kiểu biệt thự kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ	9,009,000
III	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc	
1	Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc ≤ 5 tầng	7,801,000
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc ≤ 8 tầng	8,618,000
3	Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc ≤ 15 tầng	10,103,000

Ghi chú:

- Giá tối thiểu xây dựng mới tính cho 1m² sàn căn hộ của từng căn hộ riêng lẻ áp dụng trong trường hợp chuyên nhượng, trước bạ căn hộ riêng lẻ trong nhà có nhiều căn hộ do nhiều hộ sử dụng (phổ biến là nhà chung cư cao tầng), được tính như sau:

$$\text{Giá 1m}^2 \text{ sàn căn hộ} = \frac{\text{Giá 1m}^2 \text{ sàn xây dựng}}{0.794}$$

- Giá xây dựng mới nhà xây thô bằng 65% giá xây dựng nhà ở mới.

- Giá xây dựng mới nhà vườn được xác định trên cơ sở phân loại quy định tại điểm 1.5.6 và điểm 1.5.7, Khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 và Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 của Bộ Xây dựng.

PHỤ LỤC 2

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ XƯỞNG, KHO
(Kèm theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội)

STT	Tên công trình	Giá 1m ² sàn xây dựng
I	Nhà sản xuất	
	Nhà 1 tầng khẩu độ 12m, cao ≤ 6m, không có cầu trục	
1	Tường gạch thu hồi mái ngói	1,681,000
2	Tường gạch thu hồi mái tôn	1,681,000
3	Tường gạch, bổ trụ, kèo thép, mái tôn	1,944,000
4	Tường gạch, mái bằng	2,268,000
5	Cột bê tông, kèo thép, tường gạch, mái tôn	2,683,000
6	Cột kèo bê tông, tường gạch, mái tôn	2,885,000
7	Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn	2,450,000
	Nhà 1 tầng khẩu độ 15m, cao ≤ 9 m, không có cầu trục	
1	Cột kèo bê tông, tường gạch, mái tôn	4,525,000
2	Cột bê tông kèo thép, tường gạch, mái tôn	4,262,000
3	Cột kèo thép, tường bao che tôn, mái tôn	3,969,000
4	Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn	3,948,000
5	Cột bê tông, kèo thép liên nhịp, tường gạch, mái tôn	3,867,000
6	Cột kèo thép liên nhịp, tường gạch, mái tôn	3,685,000
	Nhà 1 tầng khẩu độ 18m, cao 9 m, có cầu trục 5 tấn	
1	Cột bê tông, kèo thép, mái tôn	4,819,000
2	Cột kèo bê tông, tường gạch, mái tôn	5,113,000
3	Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn	4,556,000
4	Cột bê tông, kèo thép, tường gạch, mái tôn	5,396,000
5	Cột kèo thép liên nhịp, tường bao che bằng tôn, mái tôn	4,404,000
6	Cột bê tông, kèo thép liên nhịp, tường gạch, mái tôn	4,738,000
	Nhà 1 tầng khẩu độ 24m, cao 9m, có cầu trục 10 tấn	
1	Cột bê tông, kèo thép, tường gạch, mái tôn	7,370,000
2	Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn	7,664,000
II	Kho chuyên dụng	

	Kho chứa chuyên dụng loại nhỏ (sức chứa < 500tấn)	
1	Kho lương thực, khung thép, sàn gỗ hay bê tông, mái tôn	2,885,000
2	Kho lương thực xây cuộn gạch đá	1,741,000
3	Kho hóa chất xây gạch mái bằng	2,683,000
4	Kho hóa chất xây gạch mái ngói	1,559,000
5	Kho lạnh kết cấu gạch và bê tông sức chứa 100 tấn	7,664,000
6	Kho lạnh kết cấu gạch và bê tông sức chứa 300 tấn	9,729,000
	Kho chuyên dụng loại lớn (sức chứa ≥ 500 tấn)	
1	Kho lương thực sức chứa 500 tấn	2,703,000
2	Kho lương thực sức chứa 1.500 tấn	2,906,000
3	Kho lương thực sức chứa 10.000 tấn	3,564,000
4	Kho muối sức chứa 1.000 - 3.000 tấn	2,278,000
5	Kho xăng dầu xây dựng ngoài trời sức chứa 20.000m ³	7,542,000

PHỤ LỤC 3

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ TẠM, VẬT KIẾN TRÚC
(Kèm theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội)

STT	Tên công trình	Giá 1m ² sàn xây dựng
I	Nhà tạm	
1	Tường xây gạch 220, cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu	1,994,000
2	Tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu	
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, phibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	1,489,000
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, phibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	1,245,000
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, phibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	1,186,000
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	979,000
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	412,250
II	Nhà bán mái	
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220, cao < 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, phibrôximăng hoặc tôn	1,249,000
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao < 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi)	
a	Mái ngói, phibrôximăng hoặc tôn	1,141,000
b	Mái giấy dầu	944,000
III	Nhà sàn	
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	1,661,000
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	1,416,000
3	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	1,301,000
4	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	1,185,000
5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	714,000

PHỤ LỤC 4

GIÁ TÍNH LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

(Kèm theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội)

STT	Giá tính lệ phí trước bạ	Nguyên tắc tính lệ phí trước bạ nhà, đất	Ghi chú
1	Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất nhận chuyển nhượng	Đối với nhà, đất nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hóa đơn, hoặc hợp đồng chuyển nhượng, giấy tờ mua bán, hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ. Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng ghi trên các giấy tờ nêu trên thấp hơn giá nhà, đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ thì lệ phí trước bạ được tính theo giá nhà, đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.	
2	Giá tính lệ phí trước bạ đối với trường hợp nhà, đất tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt	Đối với nhà, đất tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất và phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi đất và giá nhà, đất nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ nhà, đất là giá nhà, đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt	
3	Giá tính lệ phí trước bạ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994; Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ	Đối với nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ, giá tính lệ phí trước bạ là giá bán thực tế ghi trên hóa đơn bán nhà, đất (hóa đơn hợp pháp theo quy định của pháp luật) theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố	
4	Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá	Đối với nhà, đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá thì giá tính lệ phí trước bạ là giá theo văn bản phê duyệt trúng đấu thầu, đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền	

PHỤ LỤC 5

BẢNG TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG NHÀ

(Kèm theo Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 21/ 7/2015 của UBND thành phố Hà Nội)

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự (%)	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)
- Dưới 5 năm	95	90	90	80	80
- Từ 5 đến 10 năm	85	80	80	65	65
- Trên 10 năm đến 20 năm	70	60	55	35	35
- Trên 20 năm đến 50 năm	50	40	35	25	25
- Trên 50 năm	30	25	25	20	20

Ghi chú:

1) Kê khai lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân lần đầu đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 (năm) năm: 100%;

2) Kê khai nộp lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân lần đầu đối với nhà chịu lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân có thời gian đã sử dụng từ 5 (năm) năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà có thời gian đã sử dụng tương ứng theo Bảng tỷ lệ chất lượng nhà.

3) Kê khai lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân từ lần thứ 2 trở đi:

Thời gian đã sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao nhà (hoặc đưa vào sử dụng) đến năm kê khai, nộp lệ phí trước bạ, nộp thuế thu nhập cá nhân nhà đó. Trường hợp hồ sơ không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng nhà thì theo năm mua nhà hoặc nhận nhà.