

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2386/TCT-CS

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2020

V/v: giải đáp vướng mắc chính sách thu Lệ phí trước bạ.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 2033/CT-QLĐ ngày 02/03/2020 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về chính sách thu lệ phí trước bạ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 3 Điều 98 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 98. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

...

Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;”

- Tại điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 20/2019/NĐ-CP ngày 21/02/2019 của Chính phủ quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ

4. Khoản 2, điểm a và điểm d khoản 3, điểm b khoản 4, khoản 5 Điều 10 được sửa đổi, bổ sung và bổ sung thêm khoản 7 vào Điều 10 như sau:

b) Khoản 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“a) Đối với tài sản là nhà, đất:

- Bản chính Tờ khai lệ phí trước bạ theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này.

- Bản sao hợp lệ các giấy tờ chứng minh tài sản (hoặc chủ tài sản) thuộc diện miễn lệ phí trước bạ (nếu có), trừ trường hợp nộp bản chính theo quy định tại khoản 7 Điều này.

- Bản sao hợp lệ giấy tờ chứng minh nhà, đất có nguồn gốc hợp pháp theo quy định của pháp luật.

- Bản sao hợp lệ giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật về việc chuyển giao tài sản ký kết giữa bên giao tài sản và bên nhận tài sản.

...”

- Tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ:

“Điều 2. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình).”

- Tại khoản 5 Điều 6 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất:

“Điều 6. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

...

5. Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng tặng cho tài sản là bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng (hoặc các giấy tờ) thừa kế bất động sản (bản sao); Hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản (bản sao).”

Theo trình bày của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 2033/CT-QLĐ ngày 02/03/2020, Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ in Bao bì cuộc sống mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ Công ty TNHH Saigon Cap theo hợp đồng chuyển nhượng số 036652/HĐ-CNQSDĐ. Hiện nay, Công ty TNHH Saigon Cap (Công ty đã bỏ địa chỉ kinh doanh, không kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp), tại Công văn số 2033/CT-QLĐ, Cục Thuế trình bày Công ty TNHH Saigon Cap chưa lập hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản.

Theo pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, không quy định người nhận chuyển nhượng nộp thay nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Theo pháp luật về lệ phí trước bạ hiện hành thì trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất phải có Bản sao hợp lệ giấy tờ chứng minh nhà, đất có nguồn gốc hợp pháp theo quy định của pháp luật, Hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Saigon Cap (Công ty đã bỏ địa chỉ kinh doanh, không kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất), không xuất Hóa đơn giá trị gia tăng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ in Bao bì cuộc sống mới thì Cục Thuế không có cơ sở thu lệ phí trước bạ khi Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ in Bao bì cuộc sống mới đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Nguyễn Thế Mạnh (đề b/c);
- Vụ PC, CST (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b).

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Hoàng Thị Hà Giang