|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH** |  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| ––––– |  | **Độc lập** – **Tự do** – **Hạnh phúc** |
| Số: /TTr-BTC |  | –––––––––––––––––––––––––– |
|  |  | Hà Nội, ngày tháng năm 2016 |

(Dự thảo)

**TỜ TRÌNH**

# V/v ban hành Nghị định của Chính phủ về lệ phí trước bạ

––––––––

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Chương trình công tác năm 2016 của Chính phủ, trong đó Bộ Tài chính được giao chủ trì soạn thảo Nghị định của Chính phủ về lệ phí trước bạ, Bộ Tài chính đã thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập để nghiên cứu xây dựng dự án Nghị định của Chính phủ về lệ phí trước bạ (sau đây gọi chung là dự án Nghị định).

Căn cứ quy trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật, dự án Nghị định đã được xin ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức xã hội; đã đăng trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ và của Bộ Tài chính để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân. Ban soạn thảo đã nghiên cứu ý kiến đóng góp, tiếp thu hoàn chỉnh dự án Nghị định. Dự án Nghị định đã có ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp. Thay mặt Ban soạn thảo, Bộ Tài chính xin trình Chính phủ dự án Nghị định của Chính phủ về lệ phí trước bạ như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

Chính sách lệ phí trước bạ (LPTB) hiện đang được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về LPTB (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/9/2011); Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Sau 5 năm triển khai thực hiện, chính sách LPTB đã đạt được những kết quả như sau:

- *Góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng, sở hữu tài sản*

Theo quy định thì đối tượng chịu LPTB là nhà, đất; tàu thủy; thuyền; tàu bay; ô tô; xe máy; súng săn, súng thể thao; vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của tàu thủy; thuyền; tàu bay; ô tô; xe máy. Đối tượng nộp LPTB là các tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu LPTB với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Thông qua việc kê khai LPTB đã góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng tài sản này.

*- Động viên sự đóng góp của người sở hữu, sử dụng tài sản chịu LPTB vào NSNN, góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương để thực hiện nhiệm vụ chi của địa phương*

Theo quy định tại Luật Ngân sách nhà nước thì LPTB là khoản thu ngân sách địa phương hưởng 100%. Số thu LPTB từ năm 2011-2015 bình quân mỗi năm khoảng 15.920 tỷ đồng, chiếm khoảng 2% tổng thu ngân sách nhà nước (NSNN). Số thu LPTB có xu hướng năm sau tăng cao hơn năm trước, đã góp phần tạo nguồn thu ổn định để thực hiện tốt các nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương.

Số thu LPTB qua các năm như sau: Năm 2011 là 15.696 tỷ đồng; Năm 2012 là 11.816 tỷ đồng; Năm 2013 là 13.595 tỷ đồng; Năm 2014 là 16.091 tỷ đồng; Năm 2015 ước thực hiện là 22.405 tỷ đồng.

*- Góp phần thực hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước*

LPTB đã góp phần thực hiện các chính sách hỗ trợ, khuyến khích của Nhà nước trong các lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn; nghiên cứu khoa học công nghệ; giáo dục đào tạo...; đồng thời phù hợp với thực tế phát sinh và quy định của pháp luật có liên quan, chính sách LPTB hiện hành quy định các trường hợp không thu LPTB (như: Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng đất; Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang; Xe chuyên dùng, tàu thuyền đánh bắt thủy, hải sản...) và các trường hợp thuộc diện được miễn LPTB (như: Nhà ở, đất ở của hộ nghèo; Nhà ở, đất ở của người dân tộc thiểu số ở các xã, phường, thị trấn thuộc vùng khó khăn; Nhà ở, đất ở của hộ gia đình, cá nhân ở các xã thuộc Chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã đặc biệt khó khăn, miền núi, vùng sâu, vùng xa...).

Ngoài ra, việc cho phép ghi nợ LPTB đối với đất và nhà gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đã góp phần giải quyết khó khăn cho hộ gia đình, cá nhân.

Bên cạnh các kết quả đã đạt được như nêu trên, chính sách LPTB hiện hành đã bộc lộ một số vướng mắc về các trường hợp không thu LPTB, giá tính LPTB, ghi nợ LPTB, miễn LPTB...; đồng thời chưa góp phần tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, chưa góp phần cải thủ tục hành chính. Ngoài ra, căn cứ pháp lý của việc thực hiện chính sách LPTB hiện hành, từ ngày 01/01/2017 sẽ thay đổi (từ thực hiện theo quy định của Pháp lệnh phí và lệ phí sang thực hiện theo quy định của Luật phí và lệ phí).

*(Báo cáo tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách LPTB trình kèm).*

Vì vậy, cần phải nghiên cứu sửa đổi chính sách LPTB hiện hành xuất phát từ những lý do cụ thể như sau:

**1. Phù hợp về căn cứ pháp lý**

Căn cứ pháp lý ban hành Nghị định số 45/2011/NĐ-CP và Nghị định số 23/2013/NĐ-CP về LPTB là Pháp lệnh phí và lệ phí.

Tại kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XIII đã thông qua Luật phí và lệ phí, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 (thay thế Pháp lệnh phí và lệ phí).

Luật phí và lệ phí quy định: Chính phủ quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng, hướng dẫn thực hiện thống nhất các khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền; trong đó có LPTB.

Do đó, để đảm bảo căn cứ pháp lý để ban hành, tạo khung pháp lý đầy đủ và đồng bộ với các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật phí và lệ phí thì việc ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 45/2011/NĐ-CP và Nghị định số 23/2013/NĐ-CP là cần thiết.

**2. Khắc phục các vướng mắc của chính sách LPTB hiện hành**

Qua tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách LPTB, bên cạnh các kết quả đã đạt được, chính sách LPTB hiện hành đã bộc lộ một số vướng mắc cần được tiếp tục hoàn thiện để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và phù hợp với thực tế phát sinh. Cụ thể:

- Quy định không thu LPTB đối với trường hợp thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là chưa đảm bảo công bằng với trường hợp được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; đồng thời sẽ dẫn đến thất thu NSNN.

- Quy định không thu LPTB đối với trường hợp đất được nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng (tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng nộp LPTB) hoặc cho thuê (tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất phải nộp LPTB) đã dẫn đến cách hiểu khác là người nhận chuyển nhượng phải nộp LPTB trong khi người nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; và đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để cho thuê không phải nộp LPTB.

- Quy định không thu LPTB đối với trường hợp đất được Nhà nước giao hoặc công nhận sử dụng vào mục đích xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối là chưa phù hợp thực tế vì nếu công nhận quyền sử dụng đất thì chỉ có thể có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là đủ điều kiện được công nhận.

- Quy định không thu LPTB đối với trường hợp đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng giữa các hộ gia đình, cá nhân theo chủ trương chung về dồn điền đổi thửa; và đất làm nghĩa trang, nghĩa địa là chưa phù hợp với Luật Đất đai năm 2013.

- Quy định Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (UBND cấp tỉnh) có thẩm quyền ban hành giá tính LPTB đối với các tài sản thuộc đối tượng chịu LPTB là chưa thực sự tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, chưa góp phần cải cách thủ tục hành chính.

- Việc viện dẫn quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ (đã hết hiệu lực) để ghi nợ LPTB là chưa phù hợp về mặt pháp lý.

- Quy định tên gọi của phương tiện thủy nội địa có động cơ tổng công suất máy chính đến 15 mã lực (thuộc diện được miễn LPTB) là chưa phù hợp với tên gọi của loại phương tiện này đã được sửa đổi tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Giao thông đường thủy nội địa.

- Cần thiết bổ sung miễn LPTB đối với xe buýt sử dụng năng lượng sạch để thống nhất với quy định tại Quyết định số 13/2015/QĐ-TTg ngày 5/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế chính sách khuyến khích phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt.

**3. Góp phần tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện nộp LPTB qua mạng, góp phần đơn giản hóa thủ tục hành chính**

Ngày 12/3/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 19/NQ-CP về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015-2016, trong đó giao Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan liên quan: *“Thực hiện ứng dụng công nghệ thông tin tối thiểu đạt 95% trong nộp tờ khai, nộp thuế, hoàn thuế”.*

Triển khai Nghị quyết số 19/NQ-CP, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 36a/NQ-CP ngày 14/10/2015 về Chính phủ điện tử, trong đó giao Bộ Tài chính:*“Tiếp tục triển khai dịch vụ nộp thuế qua mạng, hoàn thuế điện tử và phối hợp với các cơ quan liên quan để triển khai dịch vụ nộp thuế đất đai, LPTB, hộ cá nhân qua mạng;...”.*

Thực hiện Nghị quyết số 19/NQ-CP và Nghị quyết số 36a/NQ-CP nêu trên, để tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, góp phần cải cách thủ tục hành chính thì việc ban hành một Bảng giá tính LPTB thống nhất trên toàn quốc là cần thiết. Việc ban hành Bảng giá thống nhất mang lại nhiều lợi ích cho người nộp thuế, công tác quản lý thuế của cơ quan thuế và các địa phương (như hỗ trợ người nộp thuế kê khai LPTB, hỗ trợ cán bộ thuế kiểm tra tờ khai thuế điện tử của người nộp thuế, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong xây dựng ban hành Bảng giá tính LPTB tại địa phương, giảm công việc thu thập, tổng hợp, nghiên cứu ban hành Bảng giá tính LPTB tại địa phương). Do đó, cần thiết phải sửa đổi nội dung về giá tính LPTB cho phù hợp.

Như vậy, để đảm bảo căn cứ pháp lý, đảm bảo chính sách thu LPTB công bằng, minh bạch, phù hợp với quy định của Luật phí và lệ phí; tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực thuế; đồng thời khắc phục những hạn chế, vướng mắc của chính sách LPTB hiện hành thì việc nghiên cứu sửa đổi các Nghị định của Chính phủ về LPTB là cần thiết.

**II. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG**

**1. Về các trường hợp không phải nộp LPTB**

***a) Đất thuê của nhà nước***

Tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định: *Đất thuê của Nhà nước hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc trường hợp không phải nộp LPTB.*

Căn cứ theo quy định nêu trên, đất thuê của Nhà nước (theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) thì không phải nộp LPTB khi đăng ký quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại điểm b khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành”* thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo quy định tại Điều 174 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Do đó, nếu không thu LPTB đối với trường hợp thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì sẽ không đảm bảo công bằng đối với trường hợp được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và không đúng bản chất của khoản thu LPTB.

Do đó, để đảm bảo công bằng với các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định về trường hợp không phải nộp LPTB như sau: *“Đất thuê của Nhà nước* ***theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm*** *hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng hợp pháp”*.

Ngoài ra, theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục được sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất giao, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, đối với trường hợp này đã hoàn thành nghĩa vụ về LPTB khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao. Nếu tiếp tục thu LPTB khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sẽ không phù hợp.

Do đó, Bộ Tài chính đề nghị bổ sung vào khoản 16 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP về trường hợp không phải nộp LPTB đối với trường hợp được Nhà nước giao đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, phải chuyển sang thuê đất (trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 như sau:

*“16. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng không phải nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:*

*...*

***e) Tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật đất đai năm 2013 từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành”.***

Riêng đối với trường hợp tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, theo quy định của pháp luật đất đai thì không phải đổi lại Giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, sẽ không phải nộp LPTB. Trường hợp có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thay đổi *“người có quyền sử dụng đất”* thì cũng không phải nộp LPTB theo quy định tại Nghị định số 45/2011/NĐ-CP khi đăng ký lại quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, không cần thiết phải quy định tại dự thảo Nghị định việc xử lý tồn tại đối với trường hợp đã được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

***b) Đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh***

Tại điểm c khoản 3 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định: *Đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất; đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh không phải nộp LPTB. Các trường hợp này nếu chuyển nhượng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp LPTB; nếu cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp LPTB.*

Quy định nêu trên đã dẫn đến cách hiểu là khi chuyển nhượng dự án xây dựng kết cấu hạ tầng hoặc nhà ở thì bắt buộc người nhận chuyển nhượng phải nộp LPTB trong khi người nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; và đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để cho thuê không phải nộp LPTB. Ngoài ra, quy định trên chưa phù hợp với quy định về việc thu LPTB (chỉ thu LPTB khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Do đó, để tránh vướng mắc trong thực hiện, đồng thời phù hợp với nội dung sửa đổi về đất thuê của Nhà nước theo báo cáo trên, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP về trường hợp không phải nộp LPTB như sau: *“Đất được Nhà nước giao* ***hoặc cho thuê*** *sử dụng vào mục đích**đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (không phân biệt đất trong hay ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất); đầu tư xây dựng nhà để kinh doanh. Các trường hợp này nếu chuyển nhượng thì tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp LPTB* ***khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền****; nếu cho thuê hoặc tự sử dụng thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải nộp LPTB* ***khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.***

***c) Đất sử dụng vào mục đích xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối***

Tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định: *Đất được Nhà nước giao hoặc công nhận sử dụng vào mục đích xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối thuộc trường hợp không phải nộp LPTB.*

Trên thực tế, trường hợp công nhận quyền sử dụng đất không thể có quyết định để chứng minh mục đích sử dụng đất mà chỉ có thể có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là đủ điều kiện được công nhận.

Do đó, để phù hợp với thực tế, đồng thời phù hợp với nội dung sửa đổi về đất thuê của Nhà nước theo báo cáo trên, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP về trường hợp không phải nộp LPTB như sau: *“Đất được Nhà nước giao,* ***cho thuê*** *hoặc* ***đủ điều kiện được*** *công nhận sử dụng vào mục đích xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối”.*

***d) Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng đất***

Tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định: *Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng giữa các hộ gia đình, cá nhân theo chủ trương chung về dồn điền đổi thửa thuộc trường hợp không phải nộp LPTB.*

Tại Điều 190 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ”.*

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp (không phụ thuộc vào chủ trương chung về “dồn điền đổi thửa”) thì không phải nộp LPTB. Do đó, để phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP về trường hợp không phải nộp LPTB như sau: *“Đất nông nghiệp chuyển đổi quyền sử dụng giữa các hộ gia đình, cá nhân* ***trong cùng xã, phường, thị trấn để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai****”.*

***e) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa***

Tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định: *Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa thuộc trường hợp không phải nộp LPTB.*

Theo quy định tại khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai năm 2013, tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng được nhà nước giao đất và phải nộp tiền sử dụng đất. Theo đó, các trường hợp này khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp LPTB.

Vì vậy, để phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 về hình thức sử dụng đất đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP về trường hợp không phải nộp LPTB như sau: *“Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa,* ***trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật Đất đai****”.*

**2. Về giá tính LPTB**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 23/2013/NĐ-CP thì UBND cấp tỉnh có thẩm quyền ban hành giá tính LPTB trên cơ sở nguyên tắc do Bộ Tài chính quy định.

Thực hiện Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015-2016; và Nghị quyết số 36a/NQ-CP ngày 14/10/2015 của Chính phủ về Chính phủ điện tử, Bộ Tài chính đang nghiên cứu xây dựng ứng dụng để triển khai thí điểm ứng dụng khai nộp thuế điện tử, trong đó có việc khai, nộp LPTB.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng ứng dụng khai, nộp LPTB qua mạng đã gặp khó khăn trong việc xây dựng trường dữ liệu liên quan đến giá tính LPTB (yêu cầu phải thiết kế phần mềm lưu trữ giá tính LPTB của 63 tỉnh, thành phố) do hiện nay có 63 Bảng giá tính LPTB khác nhau đối với các loại tài sản trên toàn quốc, dẫn đến cùng một loại tài sản có giá tính LPTB khác nhau giữa các tỉnh, thành phố. Ngoài ra, UBND cấp tỉnh cũng thường xuyên điều chỉnh Bảng giá tính LPTB cho phù hợp với thực tế tại địa phương. Dẫn đến khó khăn trong việc xây dựng và cập nhật kịp thời dữ liệu về giá tính LPTB vào ứng dụng.

Do đó, để tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, góp phần cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác quản lý thuế, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định về giá tính LPTB như sau:

*- Về giá tính LPTB đối với nhà, đất:*

Theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 thì căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất do Chính phủ ban hành, UBND cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất để làm căn cứ tính phí và lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai, trong đó có LPTB.

Như vậy, ngoài quy định tại Nghị định số 23/2013/NĐ-CP, thẩm quyền xác định giá đất để làm căn cứ tính LPTB còn được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, trường hợp sửa thẩm quyền ban hành giá tính LPTB đối với nhà, đất theo hướng do Bộ Tài chính ban hành để áp dụng thống nhất thì phải trình Quốc hội sửa quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 nêu trên. Mặt khác, việc xác định giá nhà, đất là rất phức tạp và phải quy định đối với từng vị trí đất cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và điều kiện thực tế của địa phương, theo đó không thể quy định một giá đất để áp dụng thống nhất trên toàn quốc. Vì vậy, trước mắt, Bộ Tài chính đề nghị không sửa đổi quy định về thẩm quyền ban hành giá tính LPTB đối với nhà, đất, mà vẫn giữ như quy định hiện hành là *“Giá tính LPTB đối với nhà, đất là giá do UBND cấp tỉnh ban hành”* và giao *“Bộ Tài chính quy định cụ thể trình tự, thủ tục, nguyên tắc ban hành giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất quy định tại Khoản này”.*

*- Về giá tính LPTB đối với ô tô, xe máy và tài sản khác:*

Căn cứ nguyên tắc xây dựng giá tính LPTB do Bộ Tài chính ban hành và từ thực tế xây dựng giá tính LPTB cho thấy: thông tin về giá nhập khẩu/ giá bán/ giá thực tế thanh toán/ giá thành sản xuất, lắp ráp của các loại tài sản như ô tô, xe máy, tài sản khác (trừ nhà, đất) nhập khẩu, sản xuất, lắp ráp được công khai và dễ xác định qua bảng giá bán hàng/ ghi trong hóa đơn bán hàng hợp pháp/ giá nhập khẩu, hoặc xác định qua giá thành sản phẩm... Ngoài ra, giá tính LPTB tại bảng giá do các địa phương ban hành không có sự chênh lệch nhiều đối với cùng một loại tài sản.

Vì vậy, để tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp thuế điện tử về LPTB, góp phần đơn giản hóa thủ tục hành chính, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi quy định về giá tính LPTB đối với ô tô, xe máy và tài sản khác theo hướng: *Giao Bộ Tài chính ban hành Bảng giá tính LPTB để áp dụng thống nhất trên toàn quốc*.

**3. Về ghi nợ LPTB**

Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 23/2013/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ thì được ghi nợ LPTB đối với đất và nhà gắn liền với đất.

Chính sách ghi nợ LPTB nêu trên là một trong những chính sách hỗ trợ của nhà nước đối với người sử dụng đất khó khăn về tài chính có nguyện vọng ghi nợ LPTB, từ đó góp phần giải quyết khó khăn cho người dân, đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai.

Ngày 15/5/2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014) - thay thế Nghị định số 120/2010/NĐ-CP. Quy định về đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là kế thừa quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP. Để đảm bảo việc ghi nợ LPTB, trên cơ sở ý kiến của Bộ Tư pháp (công văn số 5167/BTP-VĐCXDPL ngày 22/12/2014), ngày 29/12/2014, Bộ Tài chính đã có công văn số 19064/BTC-CST hướng dẫn về ghi nợ LPTB, trong đó tiếp tục thực hiện việc ghi nợ LPTB đối với đất và nhà gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của chính sách về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên quy định viện dẫn Nghị định số 120/2010/NĐ-CP (đã hết hiệu lực) để ghi nợ LPTB tại Nghị định số 23/2013/NĐ-CP là chưa phù hợp về mặt pháp lý. Do đó, để đảm bảo tính pháp lý cho việc thực hiện ghi nợ LPTB, phù hợp với quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất hiện hành theo pháp luật về đất đai, Bộ Tài chính đề nghị sửa đổi nội dung về ghi nợ LPTB như sau: *“Ghi nợ LPTB đối với đất và nhà gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất”.*

**4. Về miễn LPTB**

***a) Về miễn LPTB đối với phương tiện thủy nội địa***

Tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP quy định miễn LPTB đối với: *“2. Phương tiện thủy nội địa không có động cơ, trọng tải toàn phần đến 15 tấn; phương tiện thủy nội địa có động cơ tổng công suất máy chính đến 15 mã lực; phương tiện thủy nội địa có sức chở người đến 12 người”.*

Theo quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Giao thông đường thủy nội địa thì phương tiện giao thông đường thủy *“có động cơ tổng công suất máy chính đến 15 mã lực”* được sửa thành *“có động cơ công suất máy chính dưới 15 sức ngựa”*.

Để phù hợp với quy định về phương tiện giao thông đường thủy theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Giao thông đường thủy nội địa, Bộ Tài chính đề nghị sửa lại nội dung về miễn LPTB đối với phương tiện thủy nội địa tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP như sau: *“Phương tiện thủy nội địa không có động cơ, trọng tải toàn phần đến 15 tấn; phương tiện thủy nội địa có động cơ tổng công suất máy chính đến 15* ***sức ngựa****; phương tiện thủy nội địa có sức chở người đến 12 người”.*

***b) Về miễn LPTB đối với xe buýt sử dụng nhiên liệu sạch***

Ngày 5/5/2015, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 13/2015/QĐ-TTg về cơ chế chính sách khuyến khích phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt. Theo đó, ngày 3/9/2015, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 140/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 hướng dẫn về LPTB, trong đó hướng dẫn miễn LPTB đối với phương tiện vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt sử dụng năng lượng sạch.

Do đó, để thống nhất quy định về LPTB, Bộ Tài chính đề nghị bổ sung nội dung miễn LPTB đối với xe buýt sử dụng năng lượng sạch tại dự thảo Nghị định như sau:*“Miễn LPTB đối với phương tiện vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt sử dụng năng lượng sạch”.*

**5. Các nội dung khác**

Qua tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thu LPTB giai đoạn 2011-2015 cho thấy, các quy định khác về đối tượng nộp LPTB, đối tượng không phải nộp LPTB... là phù hợp. Do đó, Bộ Tài chính đề nghị giữ nguyên như quy định hiện hành.

**6. Về hình thức văn bản**

Đề nghị ban hành Nghị định mới, thay thế cho Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 và Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ để tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp và cơ quan thu LPTB trong việc tra cứu và áp dụng.

**7. Về hiệu lực thi hành**

Đề nghị hiệu lực thi hành của Nghị định kể từ ngày 01/01/2017 cho phù hợp với hiệu lực thi hành của Luật phí và lệ phí.

**III. Ý KIẾN CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG**

**...**

**IV. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP**

...

Trên đây là nội dung của dự thảo Nghị định về LPTB. Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - TTg, các Phó TTg Chính phủ;  - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Tư pháp;  - TCT, Vụ PC; - Lưu: VT, CST (P4). | BỘ TRƯỞNGĐinh Tiến Dũng |