ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 65 /2011/QĐ-UBND	*Bình Phước, ngày 28 tháng 11 năm 2011*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành quy định giá tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Bình Phước

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/QH11 ngày 29//11/2006;

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

Căn cứ Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính và Cục trưởng Cục Thuế tại Tờ trình liên ngành số 1467/TTrLN-STC-CT ngày 08/11/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định giá tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký./.

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

Phạm Văn Tòng

Nơi nhận:
- Bộ Tài chính; Tổng cục Thuế;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, PCT;
- Như Điều 2;
- Trung tâm TH và Công báo tỉnh;
- LĐVP, Phòng KTTH, KTN;
- Lưu: VT.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

QUY ĐỊNH
Giá tính lệ phí trước bạ trên địa bàn tỉnh Bình Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 65 /2011/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

1. Nhà, đất: nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho các mục đích khác; đất gồm: các loại đất nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp.

2. Xe mô tô hai bánh, xe mô tô ba bánh, xe gắn máy, các loại xe tương tự phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

3. Xe ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô phải đăng ký và gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 2. Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ:

Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Việc xác định giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp thực hiện như sau:

1. Giá trị đất tính lệ phí trước bạ:

Giá trị đất tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế do người nộp thuế kê khai được xác định như sau:

Giá trị đất tính lệ phí trước bạ	=	Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ	X	Giá một mét vuông đất (m^2)

1.1. Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan thuế theo phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính.

1.2. Trường hợp người nộp thuế kê khai không đúng giá thực tế chuyển nhượng thì xác định giá đất căn cứ vào giá một mét vuông đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng trong địa bàn tỉnh theo phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất do Chính phủ quy định. Giá đất tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp cụ thể, áp dụng như sau:

a) Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn hoặc là giá trúng đấu giá thực tế theo biên bản trúng đấu giá hoặc theo văn bản phê duyệt trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Đối với đất được nhà nước giao không qua hình thức đấu giá thì tính lệ phí trước bạ theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

c) Đối với 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 hoá 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 đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ thì lệ phí trước bạ được tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định.

d) Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích khác và tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ; nếu giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định theo mục đích sử dụng mới cao hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có chênh lệch dương +) thì người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ tính trên giá trị chênh lệch; nếu giá đất theo mục đích sử dụng mới thấp hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó (chênh lệch âm -) thì người sử dụng đất không phải nộp lệ phí trước bạ và không được hoàn trả số tiền lệ phí trước bạ đã nộp.

Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp lệ phí trước bạ, sau đó được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng mà đất theo mục đích sử dụng mới thuộc diện phải nộp lệ phí trước bạ thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất theo mục đích sử dụng mới do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

e) Đối với 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 đất nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ đất là giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ:

Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi là giá trị nhà trước bạ) là giá trị nhà thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Trường hợp không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường thì áp dụng giá nhà tính lệ phí trước bạ do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ như sau:

Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ	=	Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ	X	Giá một (01) mét vuông (m^2) nhà	X	Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ

2.1. Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2.2. Giá một (01) m^2 nhà là giá thực tế xây dựng "mới" một (01) m^2 sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

2.3. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ được quy định như sau:

a) Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu đối với nhà có thời gian đã sử dụng dưới 5 năm: 100%; kê khai nộp lệ phí trước bạ lần đầu đối với nhà chịu lệ phí trước

bạ có thời gian đã sử dụng từ 5 năm trở lên thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà có thời gian đã sử dụng tương ứng theo hướng dẫn tại điểm b khoản này.

b) Kê khai lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 trở đi:

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

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 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.

2.4. Một số trường hợp áp dụng giá trị nhà trước bạ như sau:

a) Giá tính lệ phí trước bạ nhà mua của các tổ chức, cá nhân (không phân biệt tổ chức, cá nhân kinh doanh hay không kinh doanh; trừ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá mua thực tế ghi trên hoá đơn (loại hoá đơn hợp pháp theo quy định của Bộ Tài chính) hoặc giá mua thực tế ghi trên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhưng không thấp hơn giá nhà do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

b) Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi nhà và giá nhà nơi tái định cư thì giá tính lệ phí trước bạ là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Giá trị tài sản là tàu thuyền, xe ôtô, xe gắn máy, súng săn, súng thể thao tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi chung là giá trị tài sản trước bạ) là giá trị tài sản thực tế chuyển nhượng trên thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ một số trường hợp cụ thể như sau:

3.1. Tài sản mua trực tiếp của cơ sở được phép sản xuất, lắp ráp trong nước (gọi chung là cơ sở sản xuất) bán ra là giá thực tế thanh toán (giá bán bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt - nếu có) ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp.

- Tổ chức, cá nhân mua hàng của các đại lý bán hàng trực tiếp ký hợp đồng đại lý với cơ sở sản xuất và bán đúng giá của cơ sở sản xuất quy định thì cũng được coi là mua trực tiếp của cơ sở sản xuất.

- Cơ sở sản xuất phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế địa phương về giá bán của từng loại hàng thuộc loại tài sản chịu lệ phí trước bạ trong từng thời kỳ.

- Cơ quan thuế đối chiếu giữa giá bán ghi trên hoá đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng với giá bán theo thông báo giá của cơ sở sản xuất nếu phù hợp thì tính lệ phí trước bạ theo giá ghi trên hoá đơn.

- Trường hợp giá bán hàng ghi trên hoá đơn bán hàng của đại lý xuất cho khách hàng thấp hơn giá bán hàng do cơ sở sản xuất thông báo thì được xác định theo bảng giá tối thiểu tính lệ phí trước bạ do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định.

3.2. Đối với tài sản mua theo phương thức trả góp, tính lệ phí trước bạ theo giá trả một lần bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) quy định đối với tài sản đó (không tính lãi trả góp).

3.3. Đối với tài sản mua theo phương thức đấu giá đúng quy định của pháp luật về đầu thầu, đấu giá (kể cả hàng tịch thu, hàng thanh lý) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng.

3.4. Đối với phương tiện vận tải được lắp đặt các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện đó như: xe ôtô chuyên dùng chở hàng đông lạnh được lắp đặt hệ thống máy lạnh, xe ô tô chuyên dùng dò sóng được lắp đặt hệ thống ra đa,.v.v. thì giá tính lệ phí trước bạ là toàn bộ giá trị tài sản bao gồm cả các thiết bị chuyên dùng gắn liền với phương tiện vận tải đó.

3.5. Đối với tài sản không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định thì áp dụng bảng giá tính lệ phí trước bạ do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm tính lệ phí trước bạ.

Trường hợp Uỷ ban nhân dân tỉnh cũng chưa quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với tài sản đó thì áp dụng theo giá thị trường của loại tài sản tương ứng, hoặc xác định bằng (=) giá nhập khẩu (theo giá tính thuế nhập khẩu mà cơ quan hải quan đã xác định) tại cửa khẩu (CIF), cộng (+) thuế nhập khẩu, cộng (+) thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có), cộng (+) thuế giá trị giá tăng theo chế độ quy định đối với loại tài sản tương ứng (không phân biệt đối tượng phải nộp hay được miễn nộp thuế).

3.6. Đối với tài sản trước bạ là tài sản cũ đã qua sử dụng thì giá tính lệ phí trước bạ là giá trị tài sản mới (100%) nhân (x) tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ như sau:

a) Giá trị tài sản mới (100%) xác định theo bảng giá tài sản tính lệ phí trước bạ do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của tài sản trước bạ được quy định cụ thể như sau:

* Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu tại Việt Nam:

- Tài sản mới: 100%.

- Tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu vào Việt Nam: 85%.

* Kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi (trường hợp tài sản đã được kê khai, nộp lệ phí trước bạ tại Việt Nam thực hiện chuyển nhượng và kê khai lệ phí trước bạ tiếp theo với cơ quan quản lý nhà nước):

- Thời gian đã sử dụng trong 1 năm: 85%

- Thời gian đã sử dụng trên 1 đến 3 năm: 70%

- Thời gian đã sử dụng từ trên 3 đến 6 năm: 50%

- Thời gian đã sử dụng trên 6 đến 10 năm: 30%

- Thời gian đã sử dụng trên 10 năm: 20%

* Thời gian đã sử dụng của tài sản được xác định như sau:

- Đối với tài sản được sản xuất tại Việt Nam, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ;

- Đối với tài sản mới (100%) nhập khẩu, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) nhập khẩu tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ. Trường hợp không xác định được thời điểm nhập khẩu thì tính theo thời điểm (năm) sản xuất ra tài sản đó.

- Đối với tài sản đã qua sử dụng nhập khẩu kê khai lệ phí trước bạ tại Việt Nam từ lần thứ 2 trở đi, thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) sản xuất tài sản đó đến năm kê khai lệ phí trước bạ và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng do Uỷ ban nhân dân tỉnh quy định mới 100%.

Ví dụ: Tài sản sản xuất năm 2007, đăng ký lần đầu tại Việt Nam (chất lượng mới 100%) năm 2007, đến năm 2009 chuyển giao cho cá nhân khác thực hiện đăng ký sử dụng lần 2 thì thời gian đã sử dụng được tính là 3 năm (2007, 2008, 2009).

Trường hợp không xác định được thời điểm (năm) sản xuất ra tài sản đó thì thời gian đã sử dụng tính từ thời điểm (năm) nhập khẩu tài sản đó và giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá tính lệ phí trước bạ là giá của loại tài sản tương ứng đã qua sử dụng (85%).

Điều 3. Trong quá trình quản lý thu lệ phí trước bạ nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ảnh kịp thời về Cục Thuế và Sở Tài chính xem xét, trình Uỷ ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung./.

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

Phạm Văn Tòng