

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 15/2009/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 23 tháng 3 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để tính thu lệ phí trước bạ; thu phí xây dựng; thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng; thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/7/2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999;

Căn cứ Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 sửa đổi, bổ sung Thông tư 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ;

Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 05/BXD-ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 97/2006/TT-BTC ngày 16/10/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh tại Tờ trình số 3639/TT-CT ngày 29/12/2008, Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 257/STC-QLGCS ngày 10/2/2009 và Giám đốc Sở Tư pháp tại báo cáo thẩm định số 242/BC-STP ngày 26/12/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để làm cơ sở tính thu lệ phí trước bạ; thu phí xây dựng; thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng; thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Cục thuế tỉnh Quảng Ngãi căn cứ vào những quy định và chính sách hiện hành về thu lệ phí trước bạ, thu phí xây dựng, thuế Giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp, thuế Thu nhập cá nhân, Bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng quy định tại Điều 1 Quyết định này để tổ chức thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định Bảng giá tối thiểu xây dựng nhà, công trình kiến trúc để tính thu lệ phí trước bạ nhà, công trình kiến trúc; thu phí xây dựng; thu thuế GTGT, thuế TNDN đối với hoạt động thầu xây dựng nhà, công trình kiến trúc trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY ĐỊNH

Bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để tính thu lệ phí trước bạ; thu phí xây dựng; thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng; thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2009/QĐ-UBND ngày 23/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Điều 1. Quy định chung

1. Bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng ban hành kèm theo Quyết định này được áp dụng để làm cơ sở tính thu lệ phí trước bạ; thu phí xây dựng; thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng; thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Trường hợp đơn giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng biến động tăng, giảm trên 20% so với mức giá quy định tại Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định này, giao Cục thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Điều 2. Một số quy định khi tính thu lệ phí trước bạ, thu phí xây dựng, thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng, thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản.

1. Thu lệ phí trước bạ:

- Giá trị nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng tính lệ phí trước bạ là giá trị thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm 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 Bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng ban hành kèm theo Quyết định này.

- Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng chịu lệ phí trước bạ thực hiện theo khoản 10 Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 của Bộ Tài chính. Đối với loại nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng không có quy định tại điểm b, khoản 10 Thông tư số 02/2007/TT-BTC khi tính lệ phí trước bạ từ lần thứ 2 (hai) trở đi thì áp dụng tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà cấp IV theo quy định tại Thông tư trên.

2. Thu phí xây dựng:

- Đối với các công trình có dự toán thì chi phí xây dựng công trình để tính thu phí xây dựng không bao gồm chi phí thiết bị; được xác định theo tổng mức đầu tư

xây dựng công trình ở bước thiết kế cơ sở, dự toán hoặc tổng dự toán công trình ở bước thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc giá trị quyết toán công trình.

- Đối với các công trình không có dự toán thì chi phí xây dựng công trình được xác định bằng tổng diện tích sàn xây dựng (tính bằng m^2) nhân (x) với đơn giá theo Bảng giá tối thiểu quy định tại Quyết định này.

Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình gồm nhiều tầng là diện tích sàn xây dựng của các tầng cộng (+) lại.

3. Thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng:

- Tổ chức, cá nhân nhận thầu xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng có trách nhiệm cung cấp hợp đồng giao nhận thầu cho cơ quan thuế và thực hiện kê khai, tính thuế, nộp thuế đúng theo quy định pháp luật thuế hiện hành.

- Đối với bên nhận thầu là hộ gia đình, cá nhân kinh doanh: Trường hợp bên chủ công trình (bên giao thầu) và bên nhận thầu không ký hợp đồng, không cung cấp hợp đồng, hoặc có hợp đồng nhưng giá thi công, bao thầu thấp hơn mức giá quy định tại Bảng giá kèm theo Quyết định này, thì giá tính thuế được ấn định bằng mức giá quy định tại Bảng giá quy định tại Quyết định này.

- Đối với bên nhận thầu là tổ chức, doanh nghiệp trong trường hợp vi phạm pháp luật về thuế thuộc diện phải ấn định thuế thì mức giá tại Bảng giá kèm theo Quyết định này là một trong những căn cứ để cơ quan thuế áp dụng để ấn định thuế.

- Trường hợp bên nhận thầu chỉ nhận thầu tiền công, không bao thầu vật liệu xây dựng, thì tiền công để tính thuế được tính bằng 12% đơn giá quy định tại Quyết định này đối với nhóm nhà biệt thự; được tính bằng 15% đơn giá quy định tại Quyết định này đối với nhóm nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng còn lại.

4. Thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản, bao gồm chuyển quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng hoặc công trình xây dựng trên đất; chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở:

- Giá chuyển nhượng bất động sản là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

- Trường hợp không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định như sau:

+ Đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng hoặc công trình xây dựng trên đất: Phần giá trị đất chuyển nhượng được xác định theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng; Phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định theo Bảng giá tối thiểu quy định tại Quyết định này.

+ Đối với chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở: Giá chuyển nhượng được xác định theo Bảng giá tối thiểu quy định tại Quyết định này.

- Trường hợp nhà ở, kết cấu hạ tầng hoặc công trình xây dựng trên đất đã qua sử dụng thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại theo quy định tại khoản 10 Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/01/2007 của Bộ Tài chính. Đối với loại nhà ở, kết cấu hạ tầng hoặc công trình xây dựng trên đất không có quy định tại điểm b, khoản 10 Thông tư số 02/2007/TT-BTC thì áp dụng tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà cấp IV theo quy định tại Thông tư trên./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

Bảng giá tối thiểu giá xây dựng nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng để tính thu lệ phí trước bạ; thu phí xây dựng; thu thuế đối với hoạt động thầu xây dựng; thu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2009/QĐ-UBND ngày 23/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Số TT	DANH MỤC	Đơn vị tính	Đơn giá/m ² sàn xây dựng
I	NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC		
1	Nhà biệt thự:		
a	Biệt thự hạng 4 (Biệt thự cao cấp)	đ/m ²	3.600.000
b	Biệt thự hạng 3 (Biệt thự riêng biệt)	đ/m ²	2.300.000
c	Biệt thự hạng 2 (Biệt thự song đôi)	đ/m ²	2.000.000
d	Biệt thự hạng 1 (Biệt thự giáp tường)	đ/m ²	1.700.000
2	Nhà cấp I: Nhà từ 4 tầng trở lên hoặc nhà có diện tích sàn từ 1.000 m ² đến 5.000 m ² (trừ nhà xưởng); Móng, đà bằng BTCT chịu lực, sàn bằng BTCT, mái BTCT trên sàn mái có chống nóng, nền lót đá Granit tự nhiên.	đ/m ²	2.300.000
3	Nhà cấp II : Nhà 3 tầng và có diện tích sàn nhỏ hơn 1.000 m ² ; Móng, đà bằng BTCT chịu lực, sàn bằng BTCT, mái BTCT, nền lót gạch men sứ.	đ/m ²	2.000.000
4	Nhà cấp III: Nhà 2 tầng và có diện tích sàn nhỏ hơn 1.000 m ² ; Móng, đà bằng BTCT chịu lực, sàn bằng BTCT, mái ngói hoặc tol, nền lót gạch hoa hoặc láng xi măng	đ/m ²	1.700.000
5	Nhà cấp IV: Nhà trệt và có diện tích sàn nhỏ hơn 1.000 m ² ; Nhà móng đá, tường gạch chịu lực, mái ngói, nền lát gạch hoa, hoặc láng xi măng	đ/m ²	1.200.000
6	Nhà không thuộc các dạng trên	đ/m ²	480.000
7	Sân bãi:		
a	Sân bãi trải bê tông nhựa	đ/m ²	180.000
b	Sân bãi bằng bê tông xi măng	đ/m ²	120.000
c	Sân bãi không thuộc các dạng trên	đ/m ²	70.000
8	Tường rào:		
a	Tường rào được xây bằng gạch, đá các loại	đ/m ²	200.000
b	Tường rào có móng xây bằng gạch (hoặc đá) và	đ/m ²	150.000

	được rào bằng lưới B40		
c	Tường rào không thuộc các dạng trên	đ/m ²	30.000
9	Công trình phụ riêng biệt:		
a	Mái đúc, tường gạch	đ/m ²	1.250.000
b	Mái ngói, tường gạch	đ/m ²	800.000
c	Công trình phụ không thuộc các dạng trên	đ/m ²	320.000
II	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	đ/m ²	
1	Cấp I: Chiều cao 20 - 29 tầng hoặc nhịp 72 - < 96 m hoặc tổng diện tích sàn 10.000 - < 15.000m ²	đ/m ²	3.800.000
2	Cấp II: Chiều cao 9 - 19 tầng hoặc nhịp 36 - < 72 m hoặc tổng diện tích sàn 5.000 - < 10.000m ²	đ/m ²	3.300.000
3	Cấp III: Chiều cao 4 - 8 tầng hoặc nhịp 12 - < 36 m hoặc tổng diện tích sàn 1.000 - < 5.000m ²	đ/m ²	2.900.000
4	Cấp IV: Chiều cao ≤ 3 tầng hoặc nhịp < 12 m hoặc tổng diện tích sàn < 1.000m ²	đ/m ²	2.650.000
5	Nhà xưởng:		
a	Khung kèo bằng thép	đ/m ²	980.000
b	Khung kèo bằng gỗ	đ/m ²	740.000
6	Cây xăng: Gồm các bể chứa xăng dầu và hệ thống đường ống dầu (không bao gồm nhà văn phòng, sân, đường, cột bơm, tường rào)	đ/m ²	3.900.000