TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Pháp luật hiện hành quy định giá tính lệ phí trước bạ chuyển nhượng nhà như thế nào?

10:13 30/09/2024

Pháp luật hiện hành quy định giá tính lệ phí trước bạ chuyển nhượng nhà như thế nào? Diện tích nhà tính lệ phí trước bạ là diện tích sàn tầng 1 hay tổng tất cả các tầng?

1. Diện tích nhà tính lệ phí trước bạ chuyển nhượng nhà là diện tích sàn tầng 1 hay tổng tất cả các tầng

1.1. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng nhà được xác định như thế nào?

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư 13/2022/TT-BTC quy định giá tính lệ phí trước bạ thực hiện theo Điều 7 Nghị định 10/2022/NĐ-CP. Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ được xác định như sau:

Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (đồng)	=	Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m^2)	x	Giá 01 m^2 nhà (đồng/ m^2)	x	Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ

1.2. Cụ thể thành phần trong công thức xác định giá trị nhà tính lệ phí trước bạ gồm những nội dung gì?

Cụ thể thành phần trong công thức xác định giá trị nhà tính lệ phí trước bạ gồm những nội dung sau đây:

(i) 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, hộ gia đình, cá nhân.

(ii) Giá 01 m^2 nhà là giá thực tế xây dựng "mới" 01 m^2 sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tại địa phương căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định 10/2022/NĐ-CP để xây dựng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà áp dụng tại địa phương.

(iii) Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật.

Tải về **File Word Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn mới nhất [cập nhật ngày 12/09/2024]**
Tải về **File Word Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn mới nhất [cập nhật ngày 26/08/2024]**
Tải về **File word Luật Quản lý thuế và văn bản hướng dẫn đang còn hiệu lực năm 2024**



Diện tích nhà tính lệ phí trước bạ khi chuyển nhượng nhà (Ảnh minh họa – Nguồn từ Internet)

1.3. Một số lưu ý

- Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng mua bán nhà. Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

- Đối với nhà chung cư thì giá tính lệ phí trước bạ là giá không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Trường hợp trên hợp đồng mua bán nhà và trên hóa đơn mua bán nhà không tách riêng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì giá tính lệ phí trước bạ là tổng giá trị mua bán nhà ghi trên hóa đơn bán nhà hoặc hợp đồng mua bán nhà.

Như vậy, căn cứ theo quy định nêu trên tại khoản (i) thì đối với trường hợp tính lệ phí trước bạ chuyển nhượng nhà thì diện tích nhà tính lệ phí trước bạ là diện tích toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Giao dịch mua bán nhà ở có phải lập thành hợp đồng không?

Theo khoản 1 Điều 165 Luật Nhà ở 2023 thì việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở 2023. Các bên có thể thỏa thuận theo quy định tại Mục 3 bài viết này về việc bên bán thực hiện bán nhà ở trong một thời hạn nhất định cho bên mua.

3. Các bên mua bán nhà ở cần phải thỏa thuận những nội dung nào?

Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 165 Luật Nhà ở 2023 các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:

(i) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở; quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế, bên góp vốn.

(ii) Việc bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu.

(iii) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở.

(iv) Thỏa thuận khác.

Lưu ý: Trường hợp giao dịch mua bán nhà ở có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.

4. Toàn văn điểm mới Luật Đất đai 2024

PHÁP LUẬT DOANH NGHIỆP đã cập nhật >> **Toàn văn Điểm Mới Luật Đất Đai 2024**

5. Mẫu sổ đỏ, sổ hồng mới áp dụng từ tháng 8/2024

Xem chi tiết tại bài viết: **Mẫu sổ đỏ, sổ hồng mới áp dụng từ tháng 8/2024**

6. Một số hỏi đáp pháp lý, chính sách về lĩnh vực đất đai

>> Người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm chỉ được thế chấp tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng?

>> Những đối tượng được nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai mới nhất

>> Giấy tờ đất hết hạn sử dụng mà không làm đề nghị gia hạn hoặc làm lại giấy mới thì có bị phạt không?

>> Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng chung của cả 2 vợ chồng được quy định thế nào?

>> Có được cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc khi thu hồi đất đối với người có đất vắng mặt tại địa phương?

>> Điều kiện đối với đất làm bãi giữ xe được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mới nhất?

>> Các trường hợp áp dụng bảng giá đất mới theo Luật Đất đai 2024

>> Bảng giá đất TPHCM dự kiến theo dự thảo sửa đổi Quyết định 02/2020/QĐ-UBND

7. Hướng dẫn cách ghi và tải về các mẫu đơn lĩnh vực đất đai nổi bật

>> Mẫu đơn xin thuê đất mới nhất năm 2024

>> Mẫu 02 đơn chuyển mục đích sử dụng đất mới nhất

>> Mẫu 08 đơn xin gia hạn sử dụng đất mới nhất năm 2024

>> File word mẫu đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất/cho thuê đất mới nhất (Mẫu số 02đ)

>> File word mẫu hợp đồng thuê đất mới nhất (Mẫu số 05a)

Thủy Hương *(Nguồn: https://thuvienphapluat.vn/)*