

BẢN TIN PHÁP LÝ (17.03.2022)

Trong bản tin lần này, chúng tôi xin lưu ý khách hàng các nội dung sau:

- Một số sửa đổi, bổ sung về điều kiện chấp thuận khoản vay nước ngoài theo Thông tư số 09/2022/TT-BTC.
- Một số điểm mới về lệ phí trước bạ theo Thông tư số 13/2022/TT-BTC.

1. **Một số sửa đổi, bổ sung về điều kiện chấp thuận khoản vay nước ngoài trong Thông tư số 09/2022/TT-BTC**

Vào ngày 14 tháng 02 năm 2022, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 09/2022/TT-BTC quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế xem xét, thẩm tra, chấp thuận các khoản vay nợ nước ngoài theo phương thức tự vay, tự trả của doanh nghiệp do nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ. Theo đó, Thông tư số 09/2022/TT-BTC ban hành kèm theo Thông tư số 153/2014/TT-BTC quy định một số điểm đáng lưu ý sau đây:

- Sửa đổi đối tượng áp dụng của Thông tư số 153/2014/TT-BTC, bao gồm: cơ quan đại diện chủ sở hữu; doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ không bao gồm các doanh nghiệp là tổ chức tín dụng; và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.
- Bên cạnh đó, một số điều kiện xem xét, thẩm tra, chấp thuận khoản vay nước ngoài được sửa đổi. Cụ thể,
 - Thông tư số 153/2014/TT-BTC chỉ quy định dự án đầu tư nằm trong kế hoạch đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì ở Thông tư số 09/2022/TT-BTC, đã được sửa đổi thành dự án sử dụng khoản vay nước ngoài phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thuộc ngành nghề kinh doanh chính của doanh nghiệp, do doanh nghiệp làm chủ đầu tư và nằm trong kế hoạch đầu tư phát triển 05 năm, kế hoạch sản xuất kinh doanh hằng năm của doanh nghiệp;
 - Thông tư số 153/2014/TT-BTC quy định chủ sở hữu đã phê duyệt chủ trương vay nước ngoài theo phương thức tự vay, tự trả; tuy nhiên Thông tư số 09/2022/TT-BTC đã sửa đổi thành cơ quan đại diện chủ sở hữu đã phê duyệt chủ trương khoản vay nước ngoài;
- Thông tư số 09/2022/TT-BTC sửa đổi, bổ sung trình tự, thủ tục xem xét chấp thuận khoản vay nước ngoài đối với nội dung thẩm định của Bộ Tài chính. Theo đó nội dung thẩm định bao gồm:
 - Việc đáp ứng các điều kiện thẩm định, chấp thuận chủ trương khoản vay nước ngoài;

- Tính đầy đủ của hồ sơ;
- Tình hình tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định;
- Phương án cân đối vốn đối ứng của doanh nghiệp khi vay nợ nước ngoài theo phương thức tự vay, tự trả;
- Khả năng trả nợ khoản vay nước ngoài theo chủ trương đã được cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt tại thời điểm thẩm định.

Thông tư số 09/2022/TT-BTC có hiệu lực kể từ ngày 01/04/2022.

2. Một số điểm mới về lệ phí trước bạ theo Thông tư số 13/2022/TT-BTC

Vào ngày 28 tháng 02 năm 2022, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 13/2022/TT-BTC quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP về lệ phí trước bạ. Theo đó, Thông tư quy định một số điểm đáng lưu ý sau đây:

(a) Giá tính thuế trước bạ không gồm phí bảo trì phần sở hữu chung

Thông tư số 13/2022/TT-BTC quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà chung cư là giá không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Đây là quy định mới mà trước đây Thông tư số 301/2016/TT-BTC và Thông tư số 20/2019/TT-BTC không nêu rõ.

Trường hợp 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.

(b) Bổ sung quy định làm rõ giá tính khi hợp đồng mua bán không tách riêng nhà và đất

Việc mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên thực tế rất phổ biến; trong đó có rất nhiều trường hợp “không tách” giá trị nhà, đất thành các mục riêng. Tuy nhiên, các văn bản về lệ phí trước bạ trước đây không có quy định tính lệ phí trước bạ “cộng gộp” cho cả nhà và đất. Vì vậy, Thông tư số 13/2022/TT-BTC đã kịp thời bổ sung nhằm tạo sự dễ dàng trong việc xác định cách tính đối với trường hợp hợp đồng mua bán không tách riêng nhà và đất.

(c) Sửa tiêu chí xác định thành viên hộ gia đình khi chia nhà, đất để dễ làm căn cứ xác định rõ đối tượng được miễn nộp lệ phí trước bạ

Thông tư số 13/2022/TT-BTC quy định 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 được miễn nộp lệ phí trước bạ, cụ thể:

Tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng chung của hộ gia đình hoặc của các thành viên gia đình khi phân chia tài sản đó theo quy định của pháp luật cho các thành viên gia đình đăng ký lại; tài sản hợp nhất của vợ chồng

sau khi kết hôn; tài sản phân chia cho vợ, chồng khi ly hôn theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong đó việc xác định là thành viên hộ gia đình khi phân chia tài sản chung theo quy định của pháp luật cho các thành viên gia đình đăng ký lại được sửa đổi là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng (cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi,...). So với Thông tư số 301/2016/TT-BTC được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 20/2019/TT-BTC thì Thông tư số 13/2022/TT-BTC đã bỏ đi quy định cùng hộ khẩu thường trú với người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng.

Có thể thấy căn cứ xác định ai là thành viên hộ gia đình khi “chia đất” để được miễn lệ phí trước bạ theo Thông tư mới vừa bảo đảm quyền của người sử dụng đất là thành viên hộ gia đình sử dụng đất, vừa phù hợp với lộ trình bỏ “hộ khẩu giấy” theo quy định của pháp luật cư trú.

Thông tư số 13/2022/TT-BTC đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 03 năm 2022

Chúng tôi hi vọng rằng Điểm tin pháp luật hàng tháng này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Người thực hiện:

ĐINH QUANG LONG

Luật sư điều hành

M (+84) 919 963 977 | E long.dinh@apolatlegal.com

ĐÀO TRUNG THÔNG

Cộng sự

M (+84) 777 164 449 | E thong.dao@apolatlegal.com

ĐẶNG NGUYỄN NGUYỄN THANH

Trợ lý pháp lý

M (+84) 905 161 450 | E thanh.dang@apolatlegal.com

Tuyên bố miễn trách: Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà IMM
99-101 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phòng A8, Tầng 29, Tòa Đông, Trung Tâm Lotte
Số 54 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683

Email: info@apolatlegal.com

Website: www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986
Email: info@apolatlegal.com
Website: www.apolatlegal.com

Scan QR code: