

PHỤ LỤC II

TỶ LỆ, PHƯƠNG PHÁP TÍNH NHÀ CŨ ĐÃ QUA SỬ DỤNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số:...../2026/QĐ-UBND ngày tháng.... năm 2026 của UBND tỉnh)

1. Tỷ lệ % nhà cũ đã qua sử dụng

| Thời gian 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 năm đến dưới 10 năm | 85 | 80 | 80 | 65 | 65 |
| - Từ 10 năm đến dưới 20 năm | 70 | 60 | 55 | 35 | 35 |
| - Từ 20 năm đến 50 năm | 50 | 40 | 35 | 25 | 20 |
| - Trên 50 năm | 30 | 25 | 25 | 20 | 20 |

2. Phương pháp tính

Giá trị còn lại của nhà cũ = loại nhà tương ứng (tại Phụ lục I) X tỷ lệ % tương ứng theo thời gian (tại mục 1, Phụ lục này).

Ví dụ: Căn nhà cấp III loại 1 có tổng diện tích sàn 300m², đã đưa vào sử dụng 4 năm, sẽ tính như sau:

Loại nhà Nhà cấp III, loại 1 có đơn giá 7.194.000 đồng/m² X 80% (nhà cấp III, dưới 5 năm) = 5.755.200 đồng/m²; như vậy giá nhà = 5.755.200 X 300m² (diện tích sàn) = 1.726.560.000 đồng. Giá này là cơ sở để tính phí trước bạ.

Lưu ý:

- Trường hợp giá nhà tại hợp đồng mua bán cao hơn giá do Ủy ban nhân dân 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 tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ;

- Thời gian sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng đến năm kê khai lệ phí trước bạ.

- Trường hợp không đủ căn cứ xác định được năm sử dụng thì giá tính lệ phí trước bạ áp dụng theo quy định tại Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.