VĂN BẢN HỢP NHẤT - BỘ TÀI CHÍNH

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

THÔNG TƯ[1]
Hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016.

Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

---

[1] Văn bản này được hợp nhất từ 02 Thông tư sau:

- Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012;

- Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016.

Văn bản hợp nhất này không thay thế 02 Thông tư nêu trên.

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:[2]

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng chịu thuế

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm:

2.1. Đất xây dựng khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất;

2.2. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh

---

[2] Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 và Luật số 21/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 và Luật số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Luật số 106/2016/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế như sau:"

thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh (kể cả đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao, khu kinh tế);

2.3. Đất để khai thác khoáng sản, đất làm mặt bằng chế biến khoáng sản, trừ trường hợp khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng đến lớp đất mặt hoặc mặt đất;

Ví dụ 1: Công ty A được nhà nước cho thuê đất để khai thác than, trong tổng diện tích đất được thuê là 2000m^2 đất có 1000m^2 trên mặt đất là đất rừng, còn lại là mặt bằng cho việc khai thác và sản xuất than. Việc khai thác than không ảnh hưởng đến diện tích đất rừng, thì phần diện tích đất rừng đó không thuộc đối tượng chịu thuế.

2.4. Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

3. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Điều 2. Đối tượng không chịu thuế

Đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh thuộc đối tượng không chịu thuế bao gồm:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm:

1.1. Đất giao thông, thủy lợi bao gồm đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, đường sắt, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay, bao gồm cả đất nằm trong quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay nhưng chưa xây dựng do được phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn phát triển được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đất xây dựng các hệ thống cấp nước (không bao gồm nhà máy sản xuất nước), hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông, an toàn thủy lợi;

Việc xác định đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 83/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay và các văn bản hướng dẫn thi hành, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

1.2. Đất xây dựng công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng bao gồm đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, công trình văn hóa, điểm bưu điện - văn hóa xã, phường, thị trấn, tượng đài, bia tưởng niệm,

bảo tàng, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn;

1.3. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định bảo vệ;

1.4. Đất xây dựng công trình công cộng khác bao gồm đất sử dụng cho mục đích công cộng trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn; đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đất xây dựng công trình hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình trên; đất trạm điện; đất hồ, đập thuỷ điện; đất xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng, lò hỏa táng; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Việc xác định đất sử dụng cho mục đích công cộng trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

2. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng bao gồm đất thuộc nhà chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

3. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

4. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

5. Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ bao gồm diện tích đất xây dựng công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ theo khuôn viên của thửa đất có các công trình này.

Trường hợp này, đất phải thuộc diện đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 8 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp gồm:

6.1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, trụ sở tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công lập; trụ sở các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài tại Việt Nam và các tổ chức quốc tế liên chính phủ được hưởng ưu đãi, miễn trừ tương đương cơ quan đại diện ngoại giao nước ngoài tại Việt Nam;

Trường hợp các tổ chức cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp sử dụng đất được nhà nước giao để xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức, đơn vị vào mục đích khác thì thực hiện theo quy định tại Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và các các văn bản hướng dẫn thi hành.

6.2. Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công lập.

7. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh gồm:

7.1. Đất thuộc doanh trại, trụ sở đóng quân;

7.2. Đất làm căn cứ quân sự;

7.3. Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

7.4. Đất làm ga, cảng quân sự;

7.5. Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

7.6. Đất làm kho tàng của các đơn vị vũ trang nhân dân;

7.7. Đất làm trường bắn, thao trường, bãi tập, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

7.8. Đất làm nhà khách, nhà công vụ, nhà thi đấu, nhà tập luyện thể dục, thể thao và các cơ sở khác thuộc khuôn viên doanh trại, trụ sở đóng quân của các đơn vị vũ trang nhân dân;

7.9. Đất làm trại giam, trại tạm giam, nhà tạm giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

7.10. Đất xây dựng các công trình chiến đấu, công trình nghiệp vụ quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

8. Đất phi nông nghiệp để xây dựng các công trình của hợp tác xã phục vụ trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; Đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; Đất xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng nhà, kho của hộ gia đình, cá nhân chỉ để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

Điều 3. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 1 Thông tư này.

2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

3. Người nộp thuế (NNT) trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

3.1. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người được nhà nước giao đất, cho thuê đất là người nộp thuế;

3.2. Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;

Ví dụ 2: Ông A có thửa đất tại tỉnh B nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất không có giấy tờ hoặc chỉ có một trong các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003) thì Ông A là người nộp thuế đối với thửa đất đó. Tuy nhiên, Ông A không sử dụng mà xây nhà và cho Ông B thuê. Người nộp thuế được xác định như sau:

- Trường hợp Ông B chỉ thuê nhà (không thuê đất) của Ông A thì Ông A là người nộp thuế;

- Trường hợp Ông B thuê cả nhà và đất của Ông A nhưng không có hợp đồng hoặc trong hợp đồng không quy định rõ người nộp thuế thì Ông A là người nộp thuế;

- Trường hợp trong hợp đồng thuê nhà, đất giữa Ông B và Ông A quy định rõ người nộp thuế thì người nộp thuế là người được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

3.3. Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất;

3.4. Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó;

3.5. Trường hợp người có quyền sử dụng đất góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 1 Thông tư này thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

3.6. Trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước thì người nộp thuế là người cho thuê nhà (đơn vị được giao ký hợp đồng với người thuê).

3.7. Trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây nhà ở để bán, cho thuê thì người nộp thuế là người được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân khác thì người nộp thuế là người nhận chuyển nhượng.

Chương II
CĂN CỨ TÍNH THUẾ, PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ

Điều 4. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN) là diện tích đất tính thuế, giá 1m^2 đất tính thuế và thuế suất.

Điều 5. Diện tích đất tính thuế:

Diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng.

1. Đất ở, bao gồm cả trường hợp đất ở sử dụng vào mục đích kinh doanh.

1.1. Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là tỉnh) thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở thuộc diện chịu thuế trong tỉnh.

1.2. Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận; Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất thực tế sử dụng thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

Trường hợp nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế đối với từng người nộp thuế là diện tích đất thực tế sử dụng của từng người nộp thuế đó.

Trường hợp nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận.

1.3. Đối với đất ở nhà nhiều tầng có nhiều hộ gia đình ở, nhà chung cư, bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế của từng người nộp thuế được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà (công trình) mà người nộp thuế đó sử dụng, trong đó:

a) Diện tích nhà (công trình) của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng là diện tích sàn thực tế sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo hợp đồng mua

bán hoặc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Hệ số phân bổ được xác định như sau:

b1) Trường hợp không có tầng hầm:

$$\text{Hệ số phân bổ} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

b2) Trường hợp có tầng hầm:

$$\text{Hệ số phân bổ} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (phần trên mặt đất)} + \text{50\% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

b3) Trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất:

$$\text{Hệ số phân bổ} = \frac{0,5 \times \text{Diện tích đất trên bề mặt tương ứng với công trình xây dựng dưới mặt đất}}{\text{Tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới mặt đất}}$$

Trường hợp gặp khó khăn khi xác định diện tích đất xây dựng đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh xem xét, xử lý từng trường hợp cụ thể phù hợp với thực tế tại địa phương.

1.4. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế.

a) Trường hợp được giao đất ở mới từ ngày 01/01/2012 trở đi thì áp dụng hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm được giao đất ở mới;

b) Trường hợp đất ở đang sử dụng trước ngày 01/01/2012 thì hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế được xác định như sau:

b1) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở và diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận được xác định theo hạn mức công nhận đất ở thì áp dụng hạn mức công nhận đất ở để làm căn cứ tính thuế. Trường hợp hạn mức công nhận đất ở đó thấp hơn hạn mức giao đất ở hiện hành thì áp dụng hạn mức giao đất ở hiện hành để làm căn cứ tính thuế;

b2) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở và diện tích

đất ở trong Giấy chứng nhận được xác định theo hạn mức giao đất ở thì áp dụng hạn mức giao đất ở để làm căn cứ tính thuế. Trường hợp hạn mức giao đất ở đó thấp hơn hạn mức giao đất ở hiện hành thì áp dụng hạn mức giao đất ở hiện hành để làm căn cứ tính thuế;

b3) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức;

b4) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không áp dụng hạn mức. Toàn bộ diện tích đất ở tính thuế của người nộp thuế áp dụng theo thuế suất đối với diện tích đất trong hạn mức.

Trường hợp này, đất đang sử dụng phải là đất ở theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Khi người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế áp dụng theo nguyên tắc quy định tại các điểm b1, b2, b3 tiết 1.4 khoản này.

c) Trường hợp thay đổi người nộp thuế thì hạn mức đất ở tính thuế là hạn mức giao đất ở hiện hành do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được áp dụng kể từ năm tính thuế tiếp theo, trừ trường hợp thay đổi người nộp thuế do nhận thừa kế, biếu, tặng giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau thì hạn mức đất ở tính thuế được thực hiện theo hạn mức đất ở quy định và áp dụng đối với người chuyển quyền;

d) Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở trong một tỉnh thì người nộp thuế chỉ được lựa chọn một thửa đất tại một quận, huyện, thị xã, thành phố nơi có quyền sử dụng đất để làm căn cứ xác định hạn mức đất tính thuế, trong đó:

d1) Trường hợp không có thửa đất ở nào vượt hạn mức đất ở thì người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một nơi có quyền sử dụng đất để xác định số thuế phải nộp. Phần diện tích đất ở ngoài hạn mức được xác định bằng tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng trừ đi hạn mức đất ở của nơi người nộp thuế đã lựa chọn;

d2) Trường hợp có thửa đất ở vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định số thuế phải nộp. Phần diện tích đất ở ngoài hạn mức được xác định bằng phần diện tích vượt hạn mức của thửa đất ở nơi đã lựa chọn hạn mức cộng với phần diện tích của tất cả các thửa đất ở khác có quyền sử dụng.

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Diện tích đất tính thuế là tổng diện tích đất được nhà nước giao, cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh ghi trên Giấy chứng nhận, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Trường hợp diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thấp hơn diện tích đất thực tế sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng.

Đối với đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 (trừ diện tích đất quy định tại tiết 6.1 Khoản 6) Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích tính thuế là toàn bộ diện tích đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh. Trường hợp không xác định được cụ thể diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích đất chịu thuế được xác định theo phương pháp phân bổ theo tỷ lệ doanh số quy định tại Khoản 2 Điều 8 Thông tư này.

3. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất lấn, chiếm và đất chưa sử dụng theo đúng quy định:

Diện tích đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ví dụ 3: Hộ gia đình ông A đang sử dụng 2000m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên Giấy chứng nhận ghi: 200m^2 đất ở, 1.800m^2 đất vườn. Diện tích đất thực tế sử dụng để ở là 400m^2. Hạn mức đất ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận là 200m^2.

Ông A phải tính thuế đối với diện tích đất gia đình Ông thực tế sử dụng để ở là: đất ở 400m^2.

Cơ quan thuế sẽ tính thuế như sau: tổng diện tích đất ở tính thuế SDĐPNN là 400m^2, trong đó: diện tích đất ở trong hạn mức 200m^2, diện tích đất ở ngoài hạn mức: 200m^2.

Nếu cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích 200m^2 đất vườn mà gia đình Ông A đã sử dụng để ở là đất sử dụng không đúng mục đích thì diện tích đất tính thuế của Ông A được xác định lại là: 200m^2 đất ở trong hạn mức; 200m^2 sử dụng không đúng mục đích.

Điều 6. Giá của 1m^2 đất tính thuế

Giá của 1m^2 đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày 01/01/2012.

1. Trường hợp trong chu kỳ ổn định có sự thay đổi về người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố làm thay đổi giá của $1m^2$ đất tính thuế thì không phải xác định lại giá của $1m^2$ đất cho thời gian còn lại của chu kỳ.

2. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp hoặc từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sang đất ở trong chu kỳ ổn định thì giá của $1m^2$ đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và được ổn định trong thời gian còn lại của chu kỳ.

3. Trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm thì giá của $1m^2$ tính thuế là giá đất theo mục đích đang sử dụng do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng tại địa phương.

Điều 7. Thuế suất

1. Đất ở:

a) Đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần như sau:

BẬC THUẾ	DIỆN TÍCH ĐẤT TÍNH THUẾ (m^2)	THUẾ SUẤT (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

b) Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,03%.

3. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%.

4. Đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt áp dụng mức thuế suất 0,03%.

5. Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2%.

Điều 8. Phương pháp tính thuế

1. Nguyên tắc tính thuế

1.1. Số thuế phải nộp của mỗi người nộp thuế được xác định trong phạm vi một (01) tỉnh.

1.2. Trường hợp người nộp thuế có đất thuộc diện chịu thuế tại nhiều quận, huyện trong phạm vi một (01) tỉnh thì số thuế phải nộp được xác định cho từng thửa đất tại cơ quan Thuế nơi có đất chịu thuế; Nếu người nộp thuế có thửa đất vượt hạn mức hoặc tổng diện tích đất chịu thuế vượt hạn mức tại nơi có quyền sử dụng đất thì phải kê khai tổng hợp tại cơ quan Thuế do người nộp thuế lựa chọn theo quy định tại Điều 16 Thông tư này.

1.3. Trường hợp trong năm có sự thay đổi người nộp thuế thì số thuế phải nộp của mỗi người nộp thuế được tính kể từ tháng phát sinh sự thay đổi.

Trường hợp trong năm phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế (trừ trường hợp thay đổi giá $1m^2$ đất tính thuế) thì số thuế phải nộp được xác định từ tháng phát sinh sự thay đổi.

2. Xác định số thuế phải nộp đối với mỗi thửa đất.

2.1. Số thuế SDĐPNN phải nộp đối với diện tích đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định theo công thức sau:

Số thuế phải nộp (đồng) = Số thuế phát sinh (đồng) - Số thuế được miễn, giảm (nếu có) (đồng)

Số thuế phát sinh (đồng) = Diện tích đất tính thuế (m^2) x Giá của $1m^2$ đất (đồng/m^2) x Thuế suất (%)

2.2. Đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư (bao gồm cả trường hợp có tầng hầm) và công trình xây dựng dưới mặt đất thì số thuế phải nộp được xác định như sau:

Số thuế phải nộp = Số thuế phát sinh - Số thuế được miễn, giảm (nếu có)

Số thuế phát sinh = Diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân x Hệ số phân bổ x Giá của $1m^2$ đất tương ứng x Thuế suất

Trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất:

Số thuế phát sinh = Diện tích sử dụng công trình của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân x Hệ số phân bổ x Giá của $1m^2$ đất tương ứng x Thuế suất

2.3. Trường hợp đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh mà không xác định được diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thì số thuế phát sinh được xác định như sau:

$$\text{Số thuế phát sinh} = \text{Diện tích đất sử dụng vào kinh doanh } (m^2) \times \text{Giá của } 1m^2 \text{ đất (đồng)} \times \text{Thuế suất (\%)}$$

$$\text{Diện tích đất sử dụng vào kinh doanh } (m^2) = \text{Tổng diện tích đất sử dụng} \times \frac{\text{Doanh thu hoạt động kinh doanh}}{\text{Tổng doanh thu cả năm}}$$

2.4. Ví dụ về cách xác định số thuế phải nộp trong một số trường hợp:

Ví dụ 4: Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau, không có thửa đất nào vượt hạn mức nhưng tổng diện tích các thửa đất thì vượt hạn mức đất ở tại nơi có quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Gia đình ông A có 3 thửa đất ở đã có quyền sử dụng đất tại 3 quận, huyện khác nhau thuộc thành phố Hà Nội, như sau:

Địa điểm (quận, huyện)	**Diện tích (m^2)**	**Hạn mức (m^2)**	**Giá $1m^2$ đất tính thuế (tr/m^2)**
Hoàn Kiếm	80	100	50
Ba Đình	100	110	40
Ba Vì	350	400	2
Tổng số	530		

- Ông A phải tính thuế cho từng thửa đất và nộp thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế như sau:

+ Số thuế phải nộp cho thửa đất tại Hoàn kiếm: 80 x 50 tr x 0.03% = 1,2 tr đ.

+ Số thuế phải nộp đối với thửa đất tại Ba Đình: 100 x 40 tr x 0.03% = 1,2 tr đ.

+ Số thuế phải nộp đối với thửa đất tại Ba Vì: 350 x 2 tr x 0.03%= 0, 21 trđ. Tổng số thuế phải nộp là: 1,2 tr đ + 1,2 tr đ + 0, 21 tr đ = 2, 61 tr đ.

- Do ông A thuộc diện phải khai tổng hợp đối với diện tích đất vượt hạn mức nên Ông phải thực hiện như sau:

Theo quy định, Ông A có quyền lựa chọn hạn mức đất ở tại bất cứ nơi nào làm căn cứ xác định diện tích đất vượt hạn mức. Tuy nhiên, do hạn mức đất tại Ba Vì là lớn nhất mà giá đất lại thấp nhất nên Ông A sẽ lựa chọn thửa đất ở tại Ba Vì là nơi để làm căn cứ xác định diện tích đất vượt hạn mức.

Số thuế phải nộp trong trường hợp này được xác định như sau:

+ Do hạn mức tính thuế là hạn mức đất tại Ba Vì là 400m^2, nên diện tích đất vượt hạn mức chịu thuế là: 530m^2 - 400m^2 = 130m^2 (diện tích này vượt không quá 3 lần hạn mức, phải chịu thuế theo thuế suất 0.07%).

+ Số thuế phải nộp đối với diện tích đất trong hạn mức: 400m^2, thuế suất 0.03%, bao gồm 350m^2 đất tại Ba Vì, 50m^2 đất tại Ba Đình hoặc Hoàn Kiếm tùy Ông A lựa chọn, trường hợp Ông A lựa chọn Hoàn Kiếm thì số thuế phải nộp là:

{ 350m^2 (đất tại Ba vì) x 2 trđ/m^2 + 50m^2 (đất tại Hoàn Kiếm) x 50 trđ/m^2} x 0.03% = 0,96 tr đ

+ Số thuế phải nộp đối với diện tích đất vượt hạn mức là 130m2, thuế suất 0,07% bao gồm phần diện tích đất tại Ba Đình và Hoàn Kiếm còn lại:

{30m^2 (đất tại Hoàn Kiếm) x 50 tr đ/m^2 + 100m^2 (đất tại Ba Đình) x 40 tr đ/m^2}x 0.07% = 3,85 tr đ

Số thuế còn phải nộp là: 0,96 tr đ + 3,85 tr đ - 2,61 tr đ = 2,2 tr đ.

Ví dụ 5: Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau, trong đó có 01 thửa đất vượt hạn mức đất ở tại nơi có quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Ông B được cha mẹ để lại cho 01 thửa đất ở tại quận Hoàn Kiếm với diện tích 150m^2 (hạn mức đất là 100m^2) với giá đất là 50trđ/m^2. Ông B có 01 thửa đất ở Ba Vì có diện tích là 120m^2 (hạn mức đất là 400m^2) với giá đất là 2trđ/m^2 thì Ông B thực hiện như sau:

- Ông B phải tính thuế cho từng thửa đất và nộp thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế như sau:

+ Tại Hoàn Kiếm: số thuế đất phải nộp được xác định như sau: 100m2 diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, 50m^2 diện tích đất ngoài hạn mức áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể là:

100m^2 x 50tr/m^2 x 0,03% + 50m^2 x 50tr/m^2 x 0,07% = 3, 25trđ;

+ Tại Ba Vì: số thuế đất phải nộp là 120 x 2tr x 0,03% = 0,072trđ;

- Do ông B thuộc diện phải khai tổng hợp đối với diện tích đất vượt hạn mức nên Ông phải thực hiện như sau:

Ông B phải chọn hạn mức tại Hoàn Kiếm để làm căn cứ xác định diện tích đất vượt hạn mức của các thửa đất. Theo đó, số thuế phải nộp được xác định như sau:

+ Diện tích đất vượt hạn mức chịu thuế là: 150m^2 + 120m^2 - 100m^2 = 170m^2

+ Số thuế phải nộp được xác định như sau: 100m^2 đất (tại Hoàn Kiếm) trong hạn mức, áp dụng thuế suất 0,03%, diện tích đất vượt hạn mức là 170m^2, bao gồm phần diện tích đất tại Ba Vì và Hoàn Kiếm còn lại, áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể:

100m^2 x 50 trđ/m^2 x 0,03% + {50m^2 x 50 trđ/m^2 + 120m^2 x 2trđ/m^2} x 0,07% = 3,418 trđ

Số thuế còn phải nộp là: 3, 418 tr - 3,25 tr - 0,072tr = 0.096 (trđ)

Ví dụ 6: Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau, trong đó có hơn 01 thửa đất vượt hạn mức đất ở tại nơi có quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Bà C có 3 thửa đất ở đã có quyền sử dụng đất tại 3 quận, huyện khác nhau thuộc thành phố Hà Nội, như sau:

Địa điểm (quận, huyện)	**Diện tích (m^2)**	**Hạn mức (m^2)**	**Giá 1m^2 đất tính thuế (tr/m^2)**
Hoàn Kiếm	300	100	50tr/m^2
Ba Đình	400	110	40tr/m^2
Ba Vì	50	400	2tr/m^2
Tổng số	750		

- Bà C phải tính thuế cho từng thửa đất và nộp thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế như sau:

+ Tại Hoàn Kiếm: số thuế đất phải nộp được xác định như sau: 100m^2 diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, 200m^2 diện tích đất ngoài hạn mức áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể là:

100 x 50tr x 0.03% + 200 x 50tr x 0.07% = 8,5 (tr đ)

+ Tại Ba Đình: số thuế đất phải nộp được xác định như sau: 110m^2 diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, 290m^2 diện tích đất ngoài hạn mức áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể là: 110 x 40tr x 0.03% + 290 x 40 tr x 0.07% = 9,44 (trđ)

+ Tại Ba Vì: số thuế đất phải nộp được xác định như sau: 50m^2 diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, cụ thể là: 50 x 2tr x 0.03% = 0,03 trđ.

Tổng số thuế phải nộp là: 17,97 trđ (= 9,44 + 8,5 + 0,03)

- Do Bà C thuộc diện phải khai tổng hợp đối với diện tích đất vượt hạn mức nên Bà phải thực hiện như sau:

* Nếu Bà C lựa chọn hạn mức tính thuế tại quận Hoàn Kiếm

+ Tổng diện tích đất chịu thuế: 750m^2.

+ Diện tích đất trong hạn mức: 100m^2 đất tại Hoàn Kiếm (thuế suất 0.03%, giá đất tại Hoàn kiếm).

+ Diện tích đất vượt hạn mức là:

o Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức là 300m^2 (thuế suất 0.07%), bao gồm: 200m^2 là phần diện tích còn lại của thửa đất tại Hoàn Kiếm và lấy thêm phần diện tích 100m^2 của thửa đất tại nơi khác, nhưng nếu lấy tại nơi nào thì phải lấy hết diện tích của thửa đất tại nơi đó (phần diện tích 100m^2 này có thể được lấy của thửa đất ở Ba Đình hoặc Ba Vì do người nộp thuế lựa chọn. Tuy nhiên, do giá đất tại Ba Đình cao hơn giá đất tại Ba Vì, nên người nộp thuế sẽ lấy thêm phần diện tích của thửa đất tại Ba Đình)

o Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức là 350m^2 (thuế suất 0.15%), bao gồm: 300m^2 là phần diện tích còn lại của thửa đất tại Ba Đình và 50m^2 là toàn bộ diện tích của thửa đất tại Ba Vì.

Số thuế phải nộp sẽ là:

100 x 50tr x 0.03% + {200 x 50tr + 100 x 40tr } x 0.07% + {300 x 40tr + 50 x 2tr} x 0.15% = 29,45 trđ.

Số thuế còn phải nộp là: 29, 45 - 17,97 = 11,48 trđ

* Nếu Bà C lựa chọn hạn mức tính thuế tại quận Ba Đình thì:

+ Tổng diện tích đất chịu thuế: 750m^2.

+ Diện tích đất trong hạn mức là 110m^2 (thuế suất 0.03%).

+ Diện tích đất vượt hạn mức là:

o Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức: 330m^2 (thuế suất 0.07%), bao gồm: 290m^2 là phần diện tích còn lại của thửa đất tại Ba Đình và lấy thêm phần diện tích 40m^2 của thửa đất tại Hoàn Kiếm (phần diện tích 40m^2 này có thể được lấy của thửa đất ở Hoàn Kiếm hoặc Ba Vì do người nộp thuế lựa chọn. Tuy nhiên, do giá đất tại Hoàn Kiếm cao hơn giá đất tại Ba Vì nên người nộp thuế sẽ lấy thêm phần diện tích của thửa đất tại Hoàn Kiếm).

o Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức: 310m^2 (thuế suất 0.15%), bao gồm: 260m^2 là phần diện tích còn lại của thửa đất tại Hoàn Kiếm và 50m^2 là toàn bộ diện tích của thửa đất tại Ba Vì.

Số thuế phải nộp sẽ là:

110 x 40tr x 0.03% + {290 x 40tr + 40 x 50trđ } x 0.07% +{260 x 50trđ + 50 x 2trđ} x 0.15% = 30,49 trđ.

Số thuế còn phải nộp là: 30,49 trđ - 17,97 trđ = 12,52 trđ

Ví dụ 7: Trường hợp đất ở của hộ gia đình tại chung cư không có tầng hầm. Cụ thể:

Gia đình chị M là gia đình công chức, sống tại Khu nhà C3 Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội; Căn hộ có diện tích 50m^2. Khu nhà có 5 tầng, mỗi tầng 8 căn hộ, diện tích mỗi căn hộ như nhau. Theo hồ sơ thì diện tích đất xây dựng của khu nhà là 460 m^2. Giá đất do UBND TP Hà Nội quy định là 40 triệu đồng/m^2.

Số thuế SDĐPNN chị M phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Số thuế phải nộp} = 50 \times \frac{460}{50 \times 8 \times 5} \times 40\text{trđ} \times 0{,}03\% = 0,\ 138\ (\text{trđ})$$

Ví dụ 8: Trường hợp đất ở của hộ gia đình tại chung cư có tầng hầm

Anh H sống tại chung cư thuộc quận 3 TP Hồ Chí Minh; căn hộ có diện tích 100m^2. Diện tích đất xây dựng chung cư là 2.000m^2, trong đó tổng diện tích nhà/căn hộ là 1.400m^2/tầng. Chung cư có 15 tầng trên mặt đất và 2 tầng ngầm để xe, trong đó phần diện tích dưới mặt đất mà các hộ gia đình, cá nhân sống trong chung cư được sử dụng là 1500m^2/tầng. Giá đất do UBND TP Hồ Chí Minh quy định là 35 triệu đồng/m^2.

Số thuế SDĐPNN anh H phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Số thuế phải nộp} = 100 \times \frac{2.000}{1.400x\ 15 + 50\% \times 3.000} \times 35\ \text{trđ} \times 0.03\%$$

$$= 0{,}093\ (\text{tr đ})$$

Chương III
MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 9. Nguyên tắc miễn, giảm thuế

1. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế theo quy định tại Luật Thuế SDĐPNN và hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Việc miễn thuế hoặc giảm thuế đối với đất ở chỉ áp dụng đối với đất ở tại một nơi do người nộp thuế đứng tên và lựa chọn, trừ trường hợp quy định tại Khoản 9 Điều 10 và khoản 4 Điều 11 Thông tư này.

3. Trường hợp người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế; Trường hợp người nộp thuế thuộc diện được giảm thuế theo hai (2) điều kiện trở lên quy định tại Điều 11 của Thông tư này thì được miễn thuế.

Trường hợp người nộp thuế thuộc diện được giảm 50% thuế và trong hộ gia đình có thêm một (01) thành viên trở lên thuộc diện được giảm 50% thuế thì hộ gia đình đó được miễn thuế. Các thành viên này phải có quan hệ gia đình với nhau là ông, bà, bố, mẹ, con, cháu và phải có tên trong hộ khẩu thường trú của gia đình.

4. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì được miễn, giảm thuế theo từng dự án đầu tư.

Điều 10. Miễn thuế

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư (đặc biệt ưu đãi đầu tư); dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư (ưu đãi đầu tư) tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư (ưu đãi đầu tư), lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư (đặc biệt ưu đãi đầu tư), địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Số lao động là thương binh, bệnh binh phải là lao động thường xuyên bình quân năm theo quy định tại Thông tư số 40/2009/TT-LĐTBXH ngày 03/12/2009 của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội và các văn bản sửa đổi bổ sung.

2. Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường gồm:

2.1. Các cơ sở ngoài công lập được thành lập và có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong các lĩnh vực xã hội hóa;

2.2. Các tổ chức, cá nhân hoạt động theo Luật Doanh nghiệp có các dự án đầu tư, liên doanh, liên kết hoặc thành lập các cơ sở hoạt động trong các lĩnh vực xã hội hóa có đủ điều kiện hoạt động theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2.3. Các cơ sở sự nghiệp công lập thực hiện góp vốn, huy động vốn, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật thành lập các cơ sở hạch toán độc lập hoặc doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực xã hội hóa theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2.4. Đối với các dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ quản lý chuyên ngành có liên quan.

Các cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường phải đáp ứng quy định về tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi, cơ sở chữa bệnh xã hội.

4. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

5. Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ đang được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

6. Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về chuẩn hộ nghèo. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định cụ thể chuẩn hộ nghèo áp dụng tại địa phương theo quy định của pháp luật thì căn cứ vào chuẩn hộ nghèo do địa phương ban hành để xác định hộ nghèo.

7. Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.

8. Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hóa.

9. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

Trường hợp này, người nộp thuế phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

10.[3] Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân có số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm (sau khi trừ đi số thuế được miễn, giảm (nếu có) theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn) từ năm mươi nghìn đồng trở xuống. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì việc miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại điều này được tính trên tổng số thuế phải nộp của tất cả các thửa đất. Trình tự, thủ tục miễn tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hướng dẫn tại điều này được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư này nhưng đã nộp thuế vào NSNN thì cơ quan thuế thực hiện việc hoàn trả theo quy định của Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn.

Điều 11. Giảm thuế

Giảm 50% số thuế phải nộp trong các trường hợp sau:

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư (ưu đãi đầu tư), lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư (đặc biệt ưu đãi đầu tư), địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Số lao động là thương binh, bệnh binh phải là lao động thường xuyên bình quân năm theo quy định tại Thông tư số 40/2009/TT-LĐTBXH ngày 03/12/2009 của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội và các văn bản sửa đổi bổ sung.

2. Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

3. Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.

---

[3] Khoản này được bổ sung theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016.

4. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

Trường hợp này, người nộp thuế phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

Điều 12. Thẩm quyền quyết định miễn, giảm thuế

1. Cơ quan thuế trực tiếp quản lý căn cứ vào hồ sơ khai thuế quy định tại Điều 15 Thông tư này để xác định số tiền thuế SDĐPNN được miễn, giảm và quyết định miễn, giảm thuế SDĐPNN cho người nộp thuế theo kỳ tính thuế.

2. Một số trường hợp cụ thể thực hiện như sau:

a) Trường hợp miễn, giảm thuế SDĐPNN đối với các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5, Khoản 6 Điều 10 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 11 Thông tư này thì Chi cục trưởng Chi cục Thuế ban hành quyết định chung căn cứ danh sách đề nghị của UBND cấp xã.

Hàng năm, UBND cấp xã có trách nhiệm rà soát và gửi danh sách các đối tượng được miễn giảm thuế theo quy định để cơ quan thuế thực hiện miễn, giảm thuế theo thẩm quyền.

b) Trường hợp miễn, giảm thuế theo quy định tại Khoản 9 Điều 10 và khoản 4 Điều 11 Thông tư này thì Thủ trưởng Cơ quan Thuế quản lý trực tiếp ban hành quyết định căn cứ đơn đề nghị của người nộp thuế và xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại;

c) Các trường hợp khác, người nộp thuế phải gửi hồ sơ kèm theo các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm thuế SDĐPNN theo quy định hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất chịu thuế tới cơ quan thuế trực tiếp quản lý để được giải quyết.

Chương IV
ĐĂNG KÝ, KÊ KHAI, NỘP THUẾ

Điều 13. Cấp mã số thuế

1. Người nộp thuế được cơ quan thuế cấp mã số thuế theo quy định tại Thông tư này để thực hiện kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

2. Trường hợp người nộp thuế đã được cơ quan thuế cấp mã số thuế theo quy định tại Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì mã số thuế đã cấp được tiếp tục sử dụng trong việc thực hiện kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với ngân sách nhà nước.

Điều 14. Thủ tục cấp mã số thuế

1. Đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kinh doanh, thủ tục đăng ký cấp mã số thuế thực hiện theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân không kinh doanh:

2.1. Hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế là hồ sơ khai thuế phải nộp của năm đầu tiên, bao gồm:

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư này.

- Bản chụp chứng minh thư nhân dân hoặc chứng minh thư quân đội hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Trường hợp NNT chưa có mã số thuế theo quy định tại Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì Chi cục Thuế căn cứ hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế thực hiện cấp mã số thuế và thông báo mã số thuế cho NNT.

Mã số thuế cấp cho hộ gia đình, cá nhân không kinh doanh được cơ quan thuế ghi trên Thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

2.3. Trường hợp NNT có nhiều hơn một thửa đất thì NNT phải nộp hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế tại một trong các Chi cục Thuế nơi có thửa đất chịu thuế. Trường hợp nơi đăng ký hộ khẩu trùng với nơi có thửa đất chịu thuế thì NNT phải thực hiện nộp hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế tại Chi cục Thuế nơi có hộ khẩu thường trú.

2.4. Trường hợp có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận thì người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của những người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận được cấp mã số thuế. Mã số thuế của người đại diện được sử dụng để khai, nộp thuế đối với tất cả các thửa đất thuộc diện chịu thuế trên cùng một tỉnh/thành phố hoặc khai thuế, nộp thuế đối với tất cả các thửa đất thuộc diện chịu thuế trên địa bàn tỉnh/thành phố khác cho bản thân người đại diện.

Điều 15. Hồ sơ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

1. Đối với trường hợp khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp của năm, hồ sơ gồm:

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc mẫu số 02/TK-SDDPNN áp dụng cho tổ chức, ban hành kèm theo Thông tư này;

- Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Bản chụp các giấy tờ chứng minh thuộc diện được miễn, giảm thuế (nếu có).

2. Đối với trường hợp khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, hồ sơ gồm:

- Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mẫu số 03/TKTH- SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 16. Khai thuế

1. Nguyên tắc khai thuế:

1.1. NNT có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến NNT như: tên, số CMT, mã số thuế, địa chỉ nhận thông báo thuế; Các thông tin liên quan đến thửa đất chịu thuế như diện tích, mục đích sử dụng. Nếu đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì phải khai đầy đủ các thông tin trên Giấy chứng nhận như số, ngày cấp, số tờ bản đồ, diện tích đất, hạn mức (nếu có).

Đối với hồ sơ khai thuế đất ở của hộ gia đình, cá nhân, UBND cấp xã xác định các chỉ tiêu tại phần xác định của cơ quan chức năng trên tờ khai và chuyển cho Chi cục Thuế để làm căn cứ tính thuế.

Đối với hồ sơ khai thuế của tổ chức, trường hợp cần làm rõ một số chỉ tiêu liên quan làm căn cứ tính thuế theo đề nghị của cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác nhận và gửi cơ quan Thuế.

1.2. Hàng năm, NNT không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về NNT và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

Trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về NNT thì NNT mới phải kê khai và nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại Thông tư này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh các sự việc trên; Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi số thuế phải nộp (trừ trường hợp thay đổi giá $1m^2$ đất tính thuế) thì NNT phải kê khai và nộp hồ sơ khai thuế trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh các yếu tố làm thay đổi số thuế phải nộp.

1.3. Việc kê khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chỉ áp dụng đối với đất ở.

Người nộp thuế thuộc diện phải kê khai tổng hợp theo quy định tại Thông tư này thì phải thực hiện lập tờ khai tổng hợp và nộp tại Chi cục Thuế nơi NNT đã chọn và đăng ký.

2. Khai thuế đối với một số trường hợp cụ thể

2.1. Đối với tổ chức:

NNT thực hiện kê khai và nộp hồ sơ khai thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

2.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với đất ở.

a.1) Trường hợp NNT có quyền sử dụng đối với một (01) thửa đất hoặc nhiều thửa đất tại cùng một quận, huyện nhưng tổng diện tích đất chịu thuế không vượt hạn mức đất ở tại nơi có quyền sử dụng đất thì NNT thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại UBND cấp xã và không phải lập tờ khai thuế tổng hợp.

Ví dụ 9: Ông Nguyễn Văn A có 2 thửa đất ở tại quận Ba Đình thuộc thành phố Hà Nội, với diện tích đất ở cụ thể như sau:

- Thửa đất thứ nhất là 50m^2 (hạn mức 200m^2);

- Thửa đất thứ hai là 50m^2 (hạn mức 100m^2).

Trường hợp này, Ông A phải lập 2 Tờ khai thuế và nộp cho UBND phường nơi có đất chịu thuế để kê khai riêng cho từng thửa đất; Ông A không phải lập tờ khai thuế tổng hợp.

a.2) Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau nhưng không có thửa đất nào vượt hạn mức và tổng diện tích các thửa đất chịu thuế không vượt quá hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì NNT phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại UBND cấp xã nơi có đất chịu thuế và không phải lập tờ khai tổng hợp thuế.

a.3) Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện và không có thửa đất nào vượt hạn mức nhưng tổng diện tích các thửa đất chịu thuế vượt quá hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất: NNT phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại UBND cấp xã nơi có đất chịu thuế và lập tờ khai tổng hợp thuế nộp tại Chi cục Thuế nơi NNT chọn để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

Ví dụ 10:

Ông Nguyễn Văn C có 2 thửa đất ở tại quận Hoàn Kiếm và huyện Ba Vì thuộc thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Thửa đất tại quận Hoàn Kiếm là 50m^2 (hạn mức 80m^2);

- Thửa đất tại huyện Ba Vì là 170m^2 (hạn mức 200m^2).

Ông Nguyễn Văn C thực hiện lập 2 tờ khai thuế để khai riêng cho từng thửa đất và nộp Tờ khai thuế cho UBND phường nơi có đất chịu thuế thuộc quận Hoàn Kiếm (thửa 50m^2) và UBND xã nơi có đất chịu thuế thuộc huyện Ba Vì (thửa 170m^2); Đồng thời, Ông phải đăng ký, chọn 1 cơ quan thuế (Chi cục Thuế) để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

Nếu Ông C lựa chọn hạn mức đất ở tại quận Hoàn Kiếm thì phải nộp Tờ khai tổng hợp tại Chi cục Thuế quận Hoàn Kiếm để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

Nếu Ông C lựa chọn hạn mức đất ở tại huyện Ba Vì thì phải nộp Tờ khai tổng hợp tại Chi cục Thuế Ba Vì để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

a.4) Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau và chỉ có một (01) thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì NNT phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại UBND cấp xã nơi có đất chịu thuế và phải lập tờ khai tổng hợp tại Chi cục Thuế nơi có thửa đất ở vượt hạn mức.

Ví dụ 11:

Ông Nguyễn Văn B có 2 thửa đất ở tại quận Hai Bà Trưng và huyện Gia Lâm thuộc thành phố Hà Nội, với diện tích đất ở cụ thể như sau:

+ Thửa đất tại quận Hai Bà Trưng là 50m^2 (hạn mức 80m^2);

+ Thửa đất tại huyện Gia Lâm là 200m^2 (hạn mức 150m^2).

Ông Nguyễn Văn B phải thực hiện lập 2 tờ khai thuế để khai riêng cho từng thửa đất và nộp Tờ khai thuế cho UBND phường nơi có đất chịu thuế thuộc quận Hai Bà Trưng (thửa 50m^2) và UBND xã nơi có đất chịu thuế thuộc huyện Gia Lâm (thửa 200m^2); Đồng thời thực hiện kê khai tổng hợp tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm.

a.5) Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện và có thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì NNT phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất và nộp tại UBND cấp xã nơi có đất chịu thuế; đồng thời lựa chọn Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế vượt hạn mức để thực hiện lập tờ khai tổng hợp;

a.6) Chậm nhất là ngày ba mươi mốt tháng 3 (31/3) của năm dương lịch tiếp theo, NNT lập Tờ khai tổng hợp thuế theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN gửi Chi cục Thuế nơi NNT thực hiện kê khai tổng hợp và tự xác định phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định với số thuế phải nộp trên Tờ khai NNT đã kê khai tại các Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

b) Đối với đất SXKD phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế hoặc tại tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2.3. Khai bổ sung hồ sơ khai thuế:

a) Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp thì NNT phải kê khai bổ sung theo mẫu số 01/TK- SDDPNN hoặc mẫu số 02/TK-SDDPNN trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh các yếu tố đó;

b) Trường hợp phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhầm lẫn gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thì NNT được khai bổ sung.

Trường hợp đến sau ngày 31/3 năm sau mà người nộp thuế mới phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhầm lẫn thì được khai bổ sung (khai cho cả Tờ khai thuế năm và Tờ khai tổng hợp) trong năm đó.

Hồ sơ khai thuế bổ sung được nộp cho cơ quan thuế vào bất cứ ngày làm việc nào.

Trường hợp NNT là tổ chức thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế bổ sung phải trước thời điểm cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế tại trụ sở NNT.

Điều 17. Nộp thuế

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân.

1.1. Căn cứ Tờ khai của NNT đã có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan thuế tính, lập Thông báo nộp thuế theo mẫu số 01/TB-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư này.

Chậm nhất là ngày 30 tháng 9 hàng năm, Cơ quan thuế có trách nhiệm gửi Thông báo nộp thuế tới NNT.

Trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, NNT có quyền phản hồi (sửa chữa, kê khai bổ sung) về các thông tin trên Thông báo và gửi tới nơi nhận hồ sơ khai thuế. Cơ quan thuế có trách nhiệm trả lời trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến phản hồi của NNT. Trường hợp NNT không có ý kiến phản hồi thì số thuế đã ghi trên Thông báo được coi là số thuế phải nộp.

NNT có trách nhiệm nộp đủ tiền thuế vào ngân sách nhà nước theo thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều này.

1.2. Trường hợp thuộc diện kê khai tổng hợp:

Căn cứ Tờ khai tổng hợp, NNT phải nộp ngay số thuế chênh lệch tăng thêm vào NSNN; Trường hợp phát sinh số tiền thuế nộp thừa thì được xử lý theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Đối với tổ chức.

NNT có trách nhiệm tính và nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Thời hạn nộp thuế.

3.1 Thời hạn nộp tiền thuế hàng năm chậm nhất là ngày 31 tháng 12 hàng năm.

NNT được quyền lựa chọn nộp thuế một lần hoặc hai lần trong năm và phải hoàn thành nghĩa vụ thuế chậm nhất là ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Thời hạn nộp tiền chênh lệch theo xác định của NNT tại Tờ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm sau.

3.2. Trường hợp trong chu kỳ ổn định 5 năm mà NNT đề nghị được nộp thuế một lần cho nhiều năm thì hạn nộp thuế chậm nhất là ngày 31 tháng 12 của năm đề nghị.

3.3 Đối với trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về NNT, người chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN nơi có đất chịu thuế trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý; Trường hợp thừa kế, nếu chưa hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN thì người nhận thừa kế có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN.

4. Tổ chức thu, nộp thuế:

4.1. Căn cứ thời hạn nộp thuế theo qui định, NNT thực hiện nộp tiền thuế, tiền phạt (nếu có) vào NSNN theo địa chỉ ghi trên Thông báo nộp thuế của cơ quan Thuế.

4.2. Đối với đất ở của các hộ gia đình, cá nhân, Chi cục Thuế có thể ủy nhiệm cho UBND cấp xã thực hiện thu thuế của NNT. Phạm vi ủy nhiệm, trách nhiệm của cơ quan thuế và đơn vị ủy nhiệm thu thực hiện theo qui định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4.3. Sau khi nhận tiền thuế từ người nộp thuế, cơ quan thuế hoặc tổ chức/cá nhân được cơ quan thuế ủy nhiệm thu thuế phải cấp biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu qui định ban hành kèm theo Thông tư này hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo mẫu quy định của Bộ Tài chính cho người nộp thuế.

4.4. Cơ quan thuế phải theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ thuế của NNT.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Xử lý tồn tại

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải nộp thuế nhà đất tính đến 31/12/2011 mà chưa nộp đủ số thuế phát sinh thì cơ quan Thuế phải tiếp tục theo dõi, thu đủ vào Ngân sách nhà nước.

2. Các trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế nhà đất của năm thuế 2011 nhưng cơ quan thuế chưa làm thủ tục miễn giảm thì NNT được trừ số tiền thuế nhà đất được miễn giảm vào số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp của năm tiếp theo.

Điều 19. Hiệu lực thi hành[4]

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012.

2. Bãi bỏ các quy định trước đây về thuế nhà đất.

3. Đối với kỳ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 thực hiện như sau:

3.1. Thời hạn thu hồi tờ khai: chậm nhất đến ngày 30/6/2012 cơ quan thuế phải hoàn thành việc thu hồi Tờ khai thuế của NNT.

---

[4] Điều 6 và Điều 7 Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế và sửa đổi một số điều tại các Thông tư về thuế, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016 quy định như sau:

"Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật số 106/2016/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế và Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế có hiệu lực thi hành, trừ Khoản 2 Điều này.

2. Điều 4 của Thông tư này áp dụng từ kỳ tính thuế năm 2016.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện đúng theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

2. Cơ quan thuế các cấp có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện theo nội dung Thông tư này.

3. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng điều chỉnh của Thông tư này thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu giải quyết./."

3.2. Thời hạn lập và gửi thông báo nộp thuế: chậm nhất đến ngày 30/9/2012 cơ quan thuế phải lập và gửi Thông báo nộp thuế đến NNT.

3.3. Thời hạn nộp thuế năm 2012: chậm nhất là ngày 31/12/2012.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được nghiên cứu, giải quyết./.

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 10/VBHN-BTC

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2017
KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đỗ Hoàng Anh Tuấn

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

Mẫu số: **01/TK-SDDPNN**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 153/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính)

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 20...

[02] lần đầu: ☐ **[03] bổ sung lần thứ:**.....

I. PHẦN NGƯỜI NỘP THUẾ TỰ KHAI

1. Người nộp thuế [04] Họ và tên:
[05] Ngày tháng năm sinh: [06] Mã số thuế:
[07] Số CMND/hộ chiếu: [08] Ngày cấp: [09] Nơi cấp:
[10] Địa chỉ nhận thông báo thuế:
[10.1] Tổ/thôn: [10.2] Phường/xã/thị trấn:
[10.3] Quận/huyện: [10.4] Tỉnh/Thành phố:
[11] Điện thoại: [12] Số tài khoản - tại ngân hàng (nếu có):
2. Đại lý thuế (nếu có) [13] Tên tổ chức:
[14] Mã số thuế:
[15] Địa chỉ nhận thông báo thuế:
[15.1] Phường/xã/thị trấn:
[15.2] Quận/huyện: [15.3] Tỉnh/Thành phố:
[15.4] Điện thoại: Fax: Email:
[15.5] Hợp đồng đại lý thuế: Số hợp đồng: Ngày:.../.../.....
3. Thửa đất chịu thuế
[16] Địa chỉ:…. [17] Tổ/Thôn:
[18] Phường/xã/thị trấn: [19] Quận/huyện: [20] Tỉnh/Thành phố:
[21] Là thửa đất duy nhất: ☐ [22] Đăng ký kê khai tổng hợp tại (quận/huyện):
[23] Đã có giấy chứng nhận: ☐ Số GCN: [23.1] Ngày cấp:
[23.2] Thửa đất số: [23.3] Tờ bản đồ số:
[23.4] Diện tích đất phi nông nghiệp ghi trên GCN: [23.5] Mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp (đất ở, đất sản xuất kinh doanh...):
[24] Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp:
[24.1] Diện tích đất sử dụng đúng mục đích [24.3] Hạn mức (nếu có):
[24.2] Diện tích đất sử dụng sai mục đích/chưa sử dụng theo đúng quy định:
[24.4] Diện tích đất lấn, chiếm:
[25] Chưa có giấy chứng nhận: ☐ [25.1] Diện tích:
[25.2] Mục đích đang sử dụng:
4. [26] Đối với đất ở nhà chung cư (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):
[26.1] Loại nhà: [26.2] Diện tích: [26.3] Hệ số phân bổ:
5. [27] Trường hợp miễn, giảm thuế: (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách,...)
6. Đăng ký nộp thuế:
☐ Nộp thuế một lần trong năm
☐ Nộp thuế theo 2 lần trong năm
☐ Nộp cho cả thời kỳ ổn định: năm:....

Ngày.... tháng..... năm.....

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên:
Chứng chỉ hành nghề số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
Ký tên, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)

II. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHỨC NĂNG

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

1. Người nộp thuế [28] Họ và tên:

[29] Ngày tháng năm sinh: [30] Mã số thuế:

[31] Số CMND/hộ chiếu: [32] Ngày cấp: [33] Nơi cấp:

2. Thửa đất chịu thuế

[34] Địa chỉ: [35] Tổ/Thôn:

[36] Phường/xã/thị trấn: [37] Quận/huyện: [38] Tỉnh/Thành phố:

[39] Đã có giấy chứng nhận ☐ Số GCN: [39.1] Ngày cấp:

[39.2] Thửa đất số: [39.3] Tờ bản đồ số:

[39.4] Diện tích trên GCN: [39.5] Diện tích thực tế sử dụng:

[39.6] Mục đích sử dụng: [39.7] Hạn mức:
(Hạn mức tại thời điểm cấp GCN)

[40] Chưa có giấy chứng nhận: ☐ [40.1] Diện tích:

[40.2] Mục đích đang sử dụng:

3. Trường hợp miễn, giảm thuế: [41] (ghi rõ trường hợp thuộc diện được miễn, giảm thuế như: thương binh, gia đình thương binh liệt sỹ, đối tượng chính sách ...)

4. Căn cứ tính thuế

[42] Diện tích đất thực tế sử dụng: [43] Hạn mức tính thuế:

[44] Thông tin xác định giá đất: [44.1] Loại đất:

[44.2] Tên đường/vùng:

[44.3] Đoạn đường/khu vực:

[44.4] Loại đường: [44.5] Vị trí/hạng:

[44.6] Giá đất: [44.7] Hệ số (đường/hẻm):

[44.8] Giá 1 m^2 đất *(Giá đất theo mục đích sử dụng)*:

5. Diện tích đất tính thuế

5.1. Đất ở (*Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh)*

Tính trên diện tích có quyền sử dụng:

[45] Diện tích trong hạn mức *(thuế suất: 0,03%)*	[46] Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức *(thuế suất: 0,07%)*	[47] Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức *(thuế suất 0,15%)*
...	...	...

5.2. Đất ở nhà chung cư (tính trên diện tích sàn thực tế sử dụng):

[48] Diện tích: [49] Hệ số phân bổ:

5.3. [50] Diện tích đất sản xuất kinh doanh - Tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích:

5.4. [51] Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định: [52] Mục đích đang sử dụng:

5.5. [53] Diện tích đất lấn, chiếm: [54] Mục đích đang sử dụng:

Ngày .... tháng..... năm.....
Cán bộ địa chính xã/phường
(Ký tên , ghi rõ họ tên)

Ngày .... tháng..... năm.....
CHỦ TỊCH UBND XÃ/PHƯỜNG
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

Mẫu số: **02/TK-SDDPNN**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 153/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính)

TỜ KHAI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
(Dùng cho tổ chức)

[01] Kỳ tính thuế: Năm 20...

[02] lần đầu: ☐ **[03] bổ sung lần thứ:**.....

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

1. Người nộp thuế

[04] Tên tổ chức: [05] Mã số thuế:

[06] Địa chỉ nhận thông báo thuế:

[06.1] Tổ/thôn: [06.2] Phường/xã/thị trấn:

[06.3] Quận/huyện: [06.4] Tỉnh/Thành phố:

[07] Điện thoại: [08] Số tài khoản - tại ngân hàng (nếu có):

2. Đại lý thuế (nếu có) [09] Tên tổ chức:

[10] Mã số thuế:

[11] Địa chỉ nhận thông báo thuế:

[11.1] Phường/xã/thị trấn:

[11.2] Quận/huyện: [11.3] Tỉnh/Thành phố:

[11.4] Điện thoại: Fax: Email:.....

[11.5] Hợp đồng đại lý thuế: Số: Ngày .../.../.....

3. Thửa đất chịu thuế

[12] Địa chỉ: [13] Tổ/Thôn:

[14] Phường/xã/thị trấn: [15] Quận/huyện: [16] Tỉnh/Thành phố:

[17] Đã có giấy chứng nhận (GCN) số: [17.1] Ngày cấp:

[17.2] Thửa đất số: [17.3] Tờ bản đồ số: [17.4] Diện tích:

[17.5] Mục đích sử dụng:

4. [18] Đối tượng miễn, giảm thuế:

5. Căn cứ tính thuế:

[19] Diện tích đất thực tế sử dụng:

[20] Thông tin xác định giá đất: [20.1] Loại đất:

[20.2] Tên đường/vùng:

[20.3] Đoạn đường/khu vực:

[20.4] Loại đường: [20.5] Vị trí/hạng:

[20.6] Giá đất: [20.7] Hệ số (đường/hẻm):

[20.8] Giá 1 m^2 đất *(Giá đất theo mục đích sử dụng)*:

6. Tính thuế

6.1. Đất ở (*Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh)*
Tính trên diện tích có quyền sử dụng

[21] Diện tích: [22] Số thuế phải nộp:
[22]=[21][20.8]*0,03%*

6.2. Đất ở nhà nhiều tầng, có nhiều hộ ở - Tính trên diện tích sàn có quyền sử dụng

[23] Diện tích: [24] Hệ số phân bổ: [25] Số thuế phải nộp: *[25] = [23]*[24]*[20.8]*0,03%*

6.3. Đất sản xuất kinh doanh - Tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích

[26] Diện tích: [27] Số thuế phải nộp *([27] = [26]*[20.8]*0,03%):*

6.4. Đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định:

[28] Mục đích đang sử dụng:

[29] Diện tích: [30] Giá 1m^2 đất:

[31] Số thuế phải nộp *([31] = [29]*[30]*0,15%)*:

6.5. Đất lấn, chiếm [32] Mục đích đang sử dụng:

[33] Diện tích: [34] Giá 1m^2 đất:

[35] Số thuế phải nộp *([35]=[33]*[34]*0,2%)*:

7. [36] Tổng số thuế phải nộp trước miễn giảm *([36] = [22] + [25] + [27] + [31] + [35])*:

8. [37] Số thuế được miễn, giảm:

9. [38] Tổng số thuế phải nộp: *[38]=[36] - [37]*

10. [39] Nộp một lần cho 5 năm (trong chu kỳ ổn định 5 năm) *([39] = [38]* 5)*:

11. Thời hạn nộp thuế:

□ Nộp thuế một lần trong năm.

□ Nộp thuế theo 2 lần trong năm.

□ Nộp thuế cho cả thời kỳ ổn định: Năm:

Tôi xin cam đoan số liệu kê khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kê khai./.

Ngày.... tháng..... năm.....

NHÂN VIÊN ĐẠI LÝ THUẾ
Họ và tên:
Chứng chỉ hành nghề số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
Ký tên, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)

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

Mẫu số: 03/TKTH-SDDPNN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính)

TỜ KHAI TỔNG HỢP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

(Dùng cho hộ gia đình, cá nhân kê khai tổng hợp đất ở)

[01] Kỳ tính thuế: Năm..... **[02] Lần đầu:** ☐ **[03] Bổ sung lần thứ:**.....

1. [04] Họ và tên người nộp thuế: [05] Mã số thuế

[06] Địa chỉ: Phường/xã/thị trấn: Quận/huyện: Tỉnh/Thành phố:

[07] Điện thoại: Fax: Email:

[08] Số tài khoản ngân hàng (nếu có): Mở tại:

2. Đại lý thuế (nếu có): [09] Tên tổ chức: [10] Mã số thuế:

[11] Địa chỉ: Phường/xã/thị trấn Quận/huyện: Tỉnh/Thành phố

[12] Điện thoại: Fax: Email:

3. Kê khai tổng hợp tại: [13] Quận/Huyện: [14] Hạn mức đất lựa chọn:…. m^2

4. Tổng hợp các thửa đất trong Tỉnh/Thành phố

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

Thửa đất chịu thuế			Diện tích đất ở trên GCN	Giá 1 m^2 đất	Diện tích trong hạn mức (m^2) *(thuế suất 0,03%)*	Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức (m^2) (*thuế suất 0,07%*)	Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức (m^2) (*thuế suất 0,15%*)	Số thuế sử dụng đất phi NN phải nộp	Số thuế đã kê khai (chưa trừ miễn, giảm thuế)	Số thuế đã miễn, giảm	Lý do miễn, giảm
Địa chỉ thửa đất ở	Phường/xã	Quận/Huyện									
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
C											
B											
A											
TỔNG CỘNG								**Tổng (9)**	**Tổng (10)**	**Tổng (11)**	

** Kê khai thửa đất thuộc địa bàn lựa chọn hạn mức trước. Thứ tự kê khai các thửa đất ảnh hưởng đến giá trị diện tích vượt hạn mức và số thuế phải nộp.*

[15] Số thuế chênh lệch kê khai phải nộp (Tổng cột (9) - Tổng cột (10)):……

Đề nghị hoàn trả ☐ Trừ vào số phải nộp năm sau ☐

Ngày.... tháng..... năm.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc

ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

Ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu

Ghi chú:

- *Cột (4):* Chỉ kê khai tổng hợp với đất ở, có GCN. Lấy từ mục 5.1 trên Thông báo nộp thuế
- *Cột (9) = (6)* x *(5)* x *0,03% + (7)* x *(5)* x *0,07% + (8)* x *(5)* x *0,15%*
- *Cột (10):* Số thuế tính cho đất ở trên GCN. Lấy từ mục 7.1 trên Thông báo nộp thuế.

PHỤ LỤC

Hướng dẫn kê khai một số chỉ tiêu Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

(Ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp)

A. Hướng dẫn chung:

Có 2 mẫu tờ khai dùng riêng cho tổ chức và cá nhân để kê khai đất ở và đất dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh:

- Mẫu số 01/TK-SDDPNN là "Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho hộ gia đình, cá nhân)";

- Mẫu số 02/TK-SDDPNN là "Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho tổ chức)".

B. Hướng dẫn kê khai Mẫu số 01/TK-SDDPNN "Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho hộ gia đình, cá nhân)":

Tờ khai được chia làm 2 phần:

- Phần I: Người nộp thuế tự khai;

- Phần II: Phần xác định của cơ quan chức năng.

I- Phần I: Người nộp thuế tự khai:

[01]. Kỳ tính thuế: Ghi năm tính thuế (2012).

[02]. Khai lần đầu: Tờ khai lần đầu của người nộp thuế cho năm 2012 hoặc trường hợp phát sinh mới.

[03]. Khai bổ sung: Nếu người nộp thuế có thay đổi các căn cứ tính thuế nêu tại Khoản 2.3, Điều 16, Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính (gọi tắt là Thông tư số 153/2011/TT-BTC).

[04]. Họ và tên: Họ và tên ghi bằng chữ in Hoa tên của người nộp thuế được quy định tại Điều 3, Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

[05]. Ngày tháng năm sinh: ghi ngày tháng năm sinh của người nộp thuế.

[06]. Mã số thuế (MST): ghi mã số thuế của người nộp thuế đã được cấp (mã số thuế cá nhân dùng để nộp thuế Thu nhập cá nhân hoặc mã số thuế của cá nhân, hộ gia đình sản xuất kinh doanh) tương ứng với người nộp thuế ở chỉ tiêu [04].

Trường hợp NNT chưa được cấp MST thì bỏ trống chỉ tiêu này, cơ quan thuế căn cứ các thông tin trên Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDDPNN) để cấp MST cho NNT theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

[07], [08], [09]: Ghi số, ngày cấp, nơi cấp chứng minh nhân dân của NNT hoặc chứng minh thư quân đội hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài.

[10]. Địa chỉ nhận thông báo thuế: Ghi theo địa chỉ NNT đăng ký với CQT để nhận thông báo thuế, chi tiết theo số nhà, đường phố, tổ/thôn, phường/xã/thị trấn, quận/huyện, tỉnh/thành phố.

[11]. Điện thoại: ghi số điện thoại cố định hoặc di động của NNT.

[12]. Số tài khoản - tại ngân hàng (nếu có): Ghi rõ số tài khoản, tên ngân hàng nơi NNT mở tài khoản.

[13] đến [15]. Ghi các thông tin về Đại lý thuế (nếu có)

[16], [17], [18], [19], [20]- Ghi theo địa chỉ thửa đất chịu thuế, chi tiết theo số nhà, đường phố, tổ/thôn, phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố.

[21]. Là thửa đất duy nhất: đánh dấu x vào ô □ của chỉ tiêu này nếu người nộp thuế chỉ có một lô đất trên cùng một địa bàn tỉnh/thành phố.

[22]. Đăng ký kê khai tổng hợp tại: Ghi rõ tên Chi cục Thuế nơi NNT lựa chọn để thực hiện kê khai tổng hợp đối với trường hợp NNT có từ 2 thửa đất chịu thuế trở lên trên cùng địa bàn một tỉnh, thành phố.

[23]. Đã có giấy chứng nhận (GCN): đánh dấu x vào ô □ của chỉ tiêu này nếu người nộp thuế đã có giấy chứng nhận cho thửa đất đang được kê khai.

[23.1], [23.2], [23.3]. Ghi các thông tin trên GCN: số GCN, ngày cấp, thửa đất số, tờ bản đồ số, mục đích sử dụng.

[23.4]. Diện tích trên GCN: ghi phần diện tích thuộc diện chịu thuế SDDPNN ghi trên GCN. Ví dụ GCN ghi 100m^2 đất ở, 200 m^2 đất vườn, thì NNT ghi Diện tích trên GCN là 100m^2.

[23.5]. Ghi mục đích sử dụng đất trên GCN.

[24]. Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp: ghi tổng diện tích thực tế sử dụng. Ví dụ GCN ghi 100m^2 đất ở, 200m^2 đất vườn. NNT sử dụng 100m^2 đất ở và 20m^2 đất vườn để ở, thì NNT ghi Diện tích thực tế sử dụng để làm đất ở 120m^2.

[24.1]. Diện tích đất sử dụng đúng mục đích ghi trên giấy chứng nhận

[24.2]. Diện tích đất sử dụng sai mục đích/chưa sử dụng theo đúng quy định nhưng đã được cấp GCN: NNT ghi phần diện tích sử dụng sai mục đích/chưa đúng mục đích ghi trên CGN, ví dụ ở trường hợp nêu tại chỉ tiêu [24] thì 20m^2 dùng đất vườn để ở là đất sử dụng sai mục đích.

[24.4]. Diện tích đất lấn chiếm: ví dụ NNT sử dụng thêm 10m^2 đất để ở ngoài khuôn viên đã được cấp GCN.

[25]. Chưa có giấy chứng nhận: Trường hợp chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất, NNT đánh dấu x vào ô □ của chỉ tiêu này; đồng thời ghi các thông tin kê khai thực tế như: **[25.1].** Diện tích, **[25.2].** Mục đích đang sử dụng.

[26.1][26.2]. Ghi theo trên giấy chứng nhận (nếu có)

[26.3]. Theo hướng dẫn tại Mục 1.3 Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC

[27]. NNT ghi rõ trường hợp được miễn, giảm như: thương binh, gia đình liệt sỹ, đối tượng chính sách… theo quy định tại Chương III. Miễn thuế, giảm thuế Thông tư số 153/2011-TT-BTC.

Đăng ký nộp thuế: NNT có thể lựa chọn nộp một lần hoặc 2 lần trong năm; hoặc nộp cho cả thời kỳ ổn định (NNT tích vào ô vuông theo lựa chọn).

II- Phần xác định của cơ quan chức năng: Phần này dành cho UBND xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan Tài nguyên môi trường.

Nội dung cụ thể:

1. Người nộp thuế, từ [28] đến [33]: ý nghĩa như chỉ tiêu [04] đến [09].

2. Thửa đất chịu thuế, từ [34] đến [39]: căn cứ kê khai của NNT, đối chiếu với tài liệu quản lý của địa chính xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên, môi trường để xác định lại các chỉ tiêu về thửa đất chịu thuế, như địa chỉ, GCN quyền sử dụng đất, diện tích, mục đích sử dụng.

[39.5]. Căn cứ theo thực tế, xác định diện tích đất thực tế sử dụng

[39.7]. Hạn mức: là hạn mức trên GCN (nếu có) hoặc xác định hạn mức tại thời điểm cấp GCN.

3. Trường hợp miễn, giảm thuế: UBND xã/phường căn cứ kê khai của NNT, đối chiếu với chế độ chính sách để xác định các đối tượng được miễn, giảm thuế theo quy định tại Chương III. Miễn thuế, giảm thuế Thông tư hướng dẫn Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011.

4. Căn cứ tính thuế:

[42]. Diện tích đất thực tế sử dụng: căn cứ hồ sơ quản lý đất đai của địa chính xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên môi trường và căn cứ thực tế để xác định tổng diện tích đất thực tế NNT đang sử dụng. Diện tích này là toàn bộ diện tích tính thuế.

Ví dụ: NNT sử dụng 100m^2 đất ở đã có GCN (GCN ghi rõ 100m^2 ở) và 20m^2 đất lấn chiếm (là đất không có GCN). Khi đó chỉ tiêu **[39.4] [39.5]** là 100m^2 và chỉ tiêu **[40.1]** là 20 m^2

Chỉ tiêu **[42] là:** 100m^2 + 20 m^2 = 120m^2 = tổng diện tích chịu thuế.

[43] Hạn mức tính thuế: ghi hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế theo quy định tại Điều 5 Thông tư hướng dẫn Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011.

[44] Thông tin xác định giá đất:

[44.1]. Loại đất: ghi rõ loại đất là đất đô thị, đất ven trục đường giao thông, đất dân cư nông thôn, đất ven đô thị hoặc các loại đất khác được xác định giá đất trong quyết định giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.2]. Tên đường/vùng: ghi rõ tên đường nơi có lô đất chịu thuế hoặc vùng theo quy định trong bảng giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.3]. Đoạn đường/khu vực: ghi rõ đoạn đường (từ… đến…) nơi có lô đất chịu thuế hoặc khu vực theo quy định trong bảng giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.4]. Loại đường: ghi theo quyết định của UBND cấp tỉnh đối với đoạn đường/khu vực nơi có lô đất chịu thuế.

[44.5]. Vị trí/hạng: Ghi vị trí của lô (thửa) đất - theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

[44.6]. Giá đất: Căn cứ theo quyết định của UBND cấp tỉnh về giá đất, xác định giá đất tương ứng với vị trí của thửa đất.

[44.7]. Hệ số (đường/hẻm): ghi theo quyết định của UBND tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

[44.8]. Giá 1m^2 đất: là giá theo mục đích sử dụng của thửa đất theo Quyết định ban hành Bảng giá đất của UBND tỉnh tương ứng theo từng loại đất và vị trí đất; được ổn định theo chu kỳ 5 năm kể từ ngày 01/01/2012.

Trường hợp không xác định hệ số đường/hẻm (hệ số = 1): Giá 1m^2 đất = Giá đất trong quyết định của UBND cấp tỉnh về giá đất. Trường hợp có hệ số đường/hẻm thì Giá 1m^2 đất = Giá đất * Hệ số đường/hẻm.

Đất đã có GCN thì chỉ tiêu [44.8] là giá 1m^2 đất theo mục đích sử dụng ghi trên GCN.

Đất chưa có GCN thì chỉ tiêu [44.8] là giá 1m2 đất theo mục đích đang sử dụng.

Trường hợp đặc biệt (ví dụ như một thửa đất được chia làm nhiều phần có vị trí khác nhau) thì cơ quan chức năng gửi kèm bảng kê chi tiết.

Trường hợp trên GCN xác định một phần diện tích có mục đích để ở và một phần diện tích có mục đích sản xuất kinh doanh thì phải tách thành 2 tờ khai riêng biệt.

5. Diện tích đất tính thuế:

5.1. Đất ở (Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh):

Căn cứ xác định của UBND xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên môi trường tại các chỉ tiêu [39.4], [39.5], [43] để xác định diện tích chịu thuế tương ứng với từng mức thuế suất khác nhau tại các chỉ tiêu [45], [46], [47].

Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không áp dụng hạn mức. Toàn bộ diện tích đất ở tính thuế của người nộp thuế áp dụng theo thuế suất đối với diện tích đất trong hạn mức [45].

5.2. Đất ở nhà chung cư:

[48] Diện tích: ghi theo diện tích thực tế sử dụng

[49] Hệ số phân bổ: theo hướng dẫn tại Mục 1.3 Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC. Cụ thể:

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp không có tầng hầm} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp có tầng hầm} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (phần trên mặt đất)} + \text{50\% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất} = \frac{0{,}5 \text{ x Diện tích đất trên bề mặt tương ứng với công trình xây dựng dưới mặt đất}}{\text{Tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới mặt đất}}$$

[50] Diện tích đất sản xuất kinh doanh: xác định theo diện tích sử dụng đúng mục đích đất được giao.

[51] Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định: được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xác định mục đích đang sử dụng hiện tại ghi vào chỉ tiêu [52].

[53] Diện tích đất lấn, chiếm: được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xác định mục đích đang sử dụng hiện tại vào chỉ tiêu [54].

C. Hướng dẫn kê khai Mẫu 02/TK-SD DPNN "Tờ khai thuế SD đất phi NN (dùng cho tổ chức)"

Nguyên tắc xác định: NNT tự khai, tự tính thuế và tự chịu trách nhiệm về các nội dung, thông tin NNT kê khai trên tờ khai. Thông tin về quản lý đất đai do cơ quan Tài nguyên môi trường xác định, cung cấp là căn cứ để cơ quan thuế tiến hành kiểm tra việc kê khai thuế của NNT.

Các chỉ tiêu khác: kê khai tương tự như nội dung NNT tự kê khai và xác định của cơ quan chức năng trên Mẫu số 01/TK-SD DPNN "Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp dùng cho hộ gia đình, cá nhân".

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 01, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: http://congbao.chinhphu.vn
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng

Giá: 10.000 đồng