



HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN  
SÁCH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

# HỎI - ĐÁP

## PHÁP LUẬT VỀ THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP



NHÀ XUẤT BẢN  
CHÍNH TRỊ QUỐC GIA



**HỎI - ĐÁP**  
**PHÁP LUẬT VỀ THUẾ SỬ DỤNG**  
**ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

## **HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN**

**Chủ tịch Hội đồng**

TS. NGUYỄN THẾ KỶ

**Phó Chủ tịch Hội đồng**

TS. NGUYỄN DUY HÙNG

**Thành viên**

TS. NGUYỄN AN TIÊM

TS. KHUẤT DUY KIM HẢI

NGUYỄN VŨ THANH HẢO

**ThS. TRƯƠNG HUỲNH THẮNG**

**HỎI - ĐÁP  
PHÁP LUẬT VỀ THUẾ SỬ DỤNG  
ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

**NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT  
HÀ NỘI - 2012**



## CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

Ngày 17 tháng 6 năm 2010, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 7 đã thông qua Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01-01-2012 (các văn bản quy phạm pháp luật sau đây sẽ hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực: Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994). Có thể nói, Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đạo luật có đối tượng áp dụng rộng rãi ở cả nông thôn lẫn đô thị, cả đối với cá nhân lẫn các cơ quan, tổ chức.

Để đáp ứng nhu cầu của đông đảo bạn đọc trong việc tìm hiểu, nghiên cứu và áp dụng những nội dung cơ bản của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật xuất bản cuốn sách: ***Hỏi - đáp pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.***

Cuốn sách do Thạc sĩ Trương Huỳnh Thắng biên soạn gồm 68 câu hỏi và trả lời ngắn gọn, súc tích về những vấn đề nêu trên. Cuốn sách là tài liệu thiết thực đối với đông đảo bạn đọc, đặc biệt là các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp sử dụng đất phi nông nghiệp.

Xin giới thiệu cuốn sách với bạn đọc.

*Tháng 6 năm 2012*

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT





## *Chương I*

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Câu hỏi 1. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định những vấn đề gì?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại Điều 1 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì Luật này quy định về:

1. Đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
2. Đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
3. Người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
4. Căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
5. Đăng ký, khai, tính và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
6. Miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

**Câu hỏi 2. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành từ thời điểm nào?**

**Trả lời:**

Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã được

Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2010, Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.

**Câu hỏi 3. Những văn bản pháp luật nào bị thay thế sau khi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, các văn bản quy phạm pháp luật sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực:

- Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992;
- Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994.

**Câu hỏi 4. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được áp dụng đối với những loại đất nào?**

**Trả lời:**

Điều 2 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp gồm:

- a) Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

c) Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 (bao gồm: đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm: đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do cơ sở tôn giáo sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật) được sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01-7-2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (sau đây gọi tắt là Nghị định số 53/2011/NĐ-CP) thì, đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, bao gồm:

- a) Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- b) 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;

c) 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 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);

d) 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;

e) 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;

g) Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP (bao gồm: đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất do cơ sở tôn giáo sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; 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; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp) được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Điều 1 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11-11-2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (sau đây gọi tắt là Thông tư số 153/2011/TT-BTC) quy định đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bao gồm:

a) 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;

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

- 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;

- 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 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);

- 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: Công ty A được nhà nước cho thuê đất để khai thác than, trong tổng diện tích đất được thuê là 2.000m<sup>2</sup> đất có 1.000m<sup>2</sup> 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.*

- 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;

c) Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

**Câu hỏi 5. Những loại đất nào không phải chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

**Trả lời:**

Điều 3 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định đối tượng không chịu thuế là

đất phi nông nghiệp sử dụng không vào mục đích kinh doanh bao gồm:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng (***tham khảo thêm câu hỏi và trả lời số 6***);

b) Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;

c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

d) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

e) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

g) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (***tham khảo thêm câu hỏi và trả lời số 7, 8***);

h) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP đã cụ thể hóa đối tượng không chịu thuế là đất phi nông nghiệp sử dụng không vào mục đích kinh doanh quy định tại Điều 3 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thuộc đối tượng không chịu thuế, gồm:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;

c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

d) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

đ) 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;

e) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

g) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

h) 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; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

Trên cơ sở quy định của Luật, Nghị định nêu trên, theo hướng dẫn tại Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, đối tượng không chịu thuế là đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh thuộc đối tượng không chịu thuế bao gồm:

a) Đất sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng;



- c) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;
- d) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- đ) 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 8 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- e) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

- g) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

- h) 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 ương 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.

**Câu hỏi 6. Pháp luật quy định như thế nào về đất sử dụng vào mục đích công cộng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

**Trả lời:**

Trên cơ sở khoản 1 Điều 3 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 khoản 1 Điều 3 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định chi tiết về đối tượng không chịu thuế là đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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 thủy điện; đất xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Trên cơ sở quy định của Luật và Nghị định nêu, trên theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 2

Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, đối tượng không chịu thuế là đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm:

a) 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);

b) Đất xây dựng công trình văn hoá, 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 hoá, điểm bưu điện - văn hoá 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;

c) 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;

d) 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 thủy 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 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực

hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

**Câu hỏi 7. Pháp luật quy định như thế nào về đất xây dựng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

**Trả lời:**

Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định đối tượng không chịu thuế là đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp gồm:

a) 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;

b) 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.

Theo hướng dẫn tại khoản 6 Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, đối tượng không chịu thuế là đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm:

a) 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 hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành;

b) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, 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.

**Câu hỏi 8. Pháp luật quy định như thế nào về đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Nghị định số

53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 7 Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì đối tượng không chịu thuế là đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh gồm:

- a) Đất thuộc doanh trại, trụ sở đóng quân;
- b) Đất làm căn cứ quân sự;
- c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
- d) Đất làm ga, cảng quân sự;
- đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
- e) Đất làm kho tàng của các đơn vị vũ trang nhân dân;
- g) Đất làm trường bắn, thao trường, bãi tập, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;
- h) 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;
- i) 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;
- k) Đất xây dựng các công trình chiến đấu, công trình nghiệp vụ quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.



**Câu hỏi 9. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và hướng dẫn tại khoản 1, 2 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, 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 2 của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

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 thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

**Câu hỏi 10. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư?**

**Trả lời:**

Điểm a, b khoản 3 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định người nộp thuế trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất ở là người nộp thuế. 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;

Theo hướng dẫn tại điểm 3.1, 3.2 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là người được nhà nước giao đất, cho thuê đất. 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: Ông A có thửa đất tại tỉnh B nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010) 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.*

**Câu hỏi 11. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp đất đang có tranh chấp?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và hướng dẫn tại điểm 3.3 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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.

**Câu hỏi 12. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và hướng dẫn

tại điểm 3.4 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, 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.

**Câu hỏi 13. Người nào là người phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và hướng dẫn tại điểm 3.5 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, 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 theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

**Câu hỏi 14. Người nào là người phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại điểm 3.6 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, 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).

**Câu hỏi 15. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà để bán, cho thuê?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại điểm 3.7 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC hướng dẫn 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*

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Câu hỏi 16. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

1. Theo Điều 5, khoản 1 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và Điều 4

Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, thuế sử dụng đất nông nghiệp được xác định trên cơ sở giá tính thuế và thuế suất, trong đó giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m<sup>2</sup> đất.

Theo điểm 1.1 khoản 1 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì số thuế phải nộp của mỗi người nộp thuế được xác định trong phạm vi một (01) tỉnh.

**Câu hỏi 17. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC diện tích đất tính thuế trong trường hợp đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là tổng diện tích đất được nhà nước giao, cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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 Thông tư số 153/2011/TT-BTC<sup>1</sup>, trừ diện tích đất quy định tại điểm 6.1 khoản 6 Thông tư số 153/2011/TT-BTC<sup>2</sup>, được sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích đất 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 số 153/2011/TT-BTC<sup>3</sup>.

---

1. Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định về đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh.

2. Điểm 6.1 khoản 6 Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định "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" thuộc đối tượng không chịu thuế.

3. Tại điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: "Trường hợp đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư số 153/2011/TT-BTC sử dụng vào mục đích kinh doanh mà không xác định được diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích đất sử dụng vào kinh doanh ( $m^2$ ) được xác định bằng tổng diện tích đất sử dụng nhân (x) tỷ lệ doanh thu hoạt động kinh doanh chia (:) tổng doanh thu cả năm".

**Câu hỏi 18. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích, đất lấn, chiếm và đất chưa sử dụng đúng quy định được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, diện tích đất tính thuế trong trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích, đất lấn, chiếm và đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

*Ví dụ: Hộ gia đình ông A đang sử dụng 2.000m<sup>2</sup> đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trên Giấy chứng nhận ghi: 200m<sup>2</sup> đất ở, 1.800m<sup>2</sup> đất vườn. Diện tích đất thực tế sử dụng để ở là 400m<sup>2</sup>. Hạn mức đất ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận là 200m<sup>2</sup>.*

*Ông A phải tính thuế đối với diện tích đất gia đình ông A thực tế sử dụng để ở là: đất ở 400m<sup>2</sup>.*

*Cơ quan thuế sẽ tính thuế như sau: tổng diện tích đất ở tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 400m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích đất ở trong hạn mức 200m<sup>2</sup>, diện tích đất ở ngoài hạn mức: 200 m<sup>2</sup>.*

*Nếu cơ quan có thẩm quyền xác định diện*



*tích 200m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> đất ở trong hạn mức; 200m<sup>2</sup> sử dụng không đúng mục đích.*

**Câu hỏi 19. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất ở được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì, diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng.

Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế.

Khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định, diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng. Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế.

Theo hướng dẫn tại điểm 1.1, 1.2 khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, diện tích đất tính thuế là diện tích đất ở, bao gồm cả trường hợp đất ở sử dụng vào mục đích kinh doanh, thực tế sử dụng.

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

Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất; Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và tài sản khác có liên quan đến đất.

**Câu hỏi 20. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm b khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định, đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định trường hợp đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư, bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà (công trình) của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

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.

Theo hướng dẫn tại điểm 1.3 khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, trường hợp 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 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.

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 cấp tỉnh xem xét, xử lý từng trường hợp cụ thể phù hợp với thực tế tại địa phương.

**Câu hỏi 21. Hệ số phân bổ đối với trường hợp đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm b khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất

phi nông nghiệp năm 2010 quy định hệ số phân bổ được xác định bằng diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư chia cho tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Trường hợp nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng trong tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng để tính hệ số phân bổ.

Theo khoản 2 Điều 4 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1.3 (b) khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, hệ số phân bổ được xác định như sau:

Trường hợp không có tầng hầm:

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

Trường hợp có tầng hầm:

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

**Câu hỏi 22. Hệ số phân bổ đối với đất ở trong trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất?**

**Trả lời:**

Điểm c khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định đối với công trình xây dựng dưới mặt đất thì áp dụng hệ số phân bổ bằng 0,5 diện tích đất xây dựng chia cho tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Theo khoản 2 Điều 4 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1.3 (b) khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011-TT-BTC thì hệ số phân bổ trong trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất được xác định như sau:

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

**Câu hỏi 23. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì giá của 1m<sup>2</sup> đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành<sup>1</sup>.

Theo Điều 5 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 1, 2 Điều 6 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì giá của 1m<sup>2</sup> 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 tháng 01 năm 2012.

Trường hợp trong chu kỳ ổn định có sự thay đổi người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố dẫn đến thay đổi giá của 1m<sup>2</sup> đất tính thuế thì không phải xác định lại giá của 1m<sup>2</sup> đất tính thuế cho thời gian còn lại của chu kỳ.

Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trường hợp 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<sup>2</sup> 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 thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất và được ổn định trong thời gian còn lại của chu kỳ.

---

1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì, Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01-01-2012

**Câu hỏi 24. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế đối với trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Giá tính thuế được áp dụng theo giá đất của từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại nơi có thửa đất (*Tham khảo thêm câu hỏi và trả lời số 37*).

**Câu hỏi 25. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế trong trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm thì giá của 1m<sup>2</sup> tính thuế là giá đất theo mục đích đang sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại địa phương.

**Câu hỏi 26. Thuế suất đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 4 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông



nghịệp năm 2010 quy định: đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng mức thuế suất 0,03%.

**Câu hỏi 27. Thuế suất đối với trường hợp đất phi nông nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 5 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: áp dụng mức thuế suất 0,03% đối với đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp<sup>1</sup> sử dụng vào mục đích kinh doanh.

**Câu hỏi 28. Thuế suất đối với đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 6 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi

---

1. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 bao gồm: đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất do cơ sở tôn giáo sử dụng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

nông nghiệp năm 2010 quy định: đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%.

Trường hợp 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 thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.

**Câu hỏi 29. Thuế suất đối với đất lấn, chiếm được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 7 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2% và không áp dụng hạn mức. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

**Câu hỏi 30. Thuế suất đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 3 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: 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%.

**Câu hỏi 31. Thuế suất đối với đất ở được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo khoản 1 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 thì, thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

<b>Bậc thuế</b>	<b>Diện tích đất tính thuế (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Thuế suất (%)</b>
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

**Câu hỏi 32. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo khoản 2 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì, hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, kể từ ngày Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đất ở đã có hạn mức theo quy định

trước ngày Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành (trước ngày 01/01/2012) thì áp dụng như sau:

- Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành thấp hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức giao đất ở mới để làm căn cứ tính thuế;

- Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành cao hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức đất ở cũ để làm căn cứ tính thuế.

Theo khoản 1 Điều 6 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP thì, hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp được giao đất ở mới từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 trở đi là hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất ở mới.

**Câu hỏi 33. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp đất ở đang sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2012 được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1.4 (b) khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, hạn

mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp đất ở đang sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2012 được xác định như sau:

Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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;

Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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;

Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức;

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 được sửa đổi, bổ sung năm 2009, 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Khi người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế áp dụng theo nguyên tắc quy định tại các điểm a, b, c khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.

**Câu hỏi 34. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp có thay đổi người nộp thuế được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1.4(c) khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì,

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.

**Câu hỏi 35. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp đất lấn, chiếm và đất sử dụng không đúng mục đích và đất chưa sử dụng theo đúng quy định được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định không áp dụng hạn mức đất ở đối với đất lấn, chiếm và đất sử dụng không đúng mục đích và đất chưa sử dụng theo đúng quy định.

**Câu hỏi 36. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất

phi nông nghiệp năm 2010 quy định người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu quy định để xác định tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn để xác định hạn mức đất ở để nộp phân chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và số thuế đã nộp.

Điểm b, c, d, đ khoản 3 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định việc xác định phần diện tích đất ngoài hạn mức như sau:

- Trường hợp không có thửa đất ở nào vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một nơi có thửa 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 nơi mà người nộp thuế đã lựa chọn;

- Trường hợp có một thửa đất ở vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế lựa chọn hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất 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;

- Trường hợp có từ hai thửa đất ở trở lên vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế chỉ được lựa chọn hạn mức đất ở tại một 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;

Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định để xác định tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan Thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và số thuế đã nộp tại các cơ quan Thuế cấp huyện nơi có quyền sử dụng đất.

Điểm 1.4(d) khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC hướng dẫn: 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:

- 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;

- 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.

**Câu hỏi 37. Số thuế phải nộp được xác định như thế nào trong trường hợp người nộp thuế có đất thuộc diện tích chịu thuế tại nhiều quận, huyện trong phạm vi một (01) tỉnh?**

**Trả lời:**

Điểm 1.2 khoản 1 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC hướng dẫn như sau: 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 số 153/2011/TT-BTC.

***Vi dụ: 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:***

*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:*

<b><i>Địa điểm (quận, huyện)</i></b>	<b><i>Diện tích (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Hạn mức (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế (triệu đồng/m<sup>2</sup>)</i></b>
<i>Hoàn Kiếm</i>	<i>80</i>	<i>100</i>	<i>50</i>
<i>Ba Đình</i>	<i>100</i>	<i>110</i>	<i>40</i>
<i>Ba Vì</i>	<i>350</i>	<i>400</i>	<i>2</i>
<i>Tổng số</i>	<i>530</i>		

*- 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:  $80 \times 50 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 1,2 \text{ triệu đồng}$ .*

+ Số thuế phải nộp đối với thửa đất tại Ba Đình:  $100 \times 40 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 1,2 \text{ triệu đồng}$ .

+ Số thuế phải nộp đối với thửa đất tại Ba Vì:  $350 \times 2 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 0,21 \text{ triệu đồng}$ .

**Tổng số thuế phải nộp là:**  $1,2 \text{ triệu đồng} + 1,2 \text{ triệu đồng} + 0,21 \text{ triệu đồng} = 2,61 \text{ triệu đồng}$ .

- 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  $400\text{m}^2$ , nên diện tích đất vượt hạn mức chịu thuế là:  $530\text{m}^2 - 400\text{m}^2 = 130\text{m}^2$  (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:  $400\text{m}^2$ , thuế suất  $0,03\%$ , bao gồm  $350\text{m}^2$  đất tại Ba Vì,  $50\text{m}^2$  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:

$\{350m^2 \text{ (đất tại Ba Vì)} \times 2 \text{ triệu đồng/m}^2 + 50m^2 \text{ (đất tại Hoàn Kiếm)} \times 50 \text{ triệu đồng/m}^2\} \times 0,03 \% = 0,96 \text{ triệu đồng.}$

+ Số thuế phải nộp đối với diện tích đất vượt hạn mức là  $130m^2$ , thuế suất 0,07% bao gồm phần diện tích đất tại Ba Đình và Hoàn Kiếm còn lại:

$\{30m^2 \text{ (đất tại Hoàn Kiếm)} \times 50 \text{ triệu đồng/m}^2 + 100 m^2 \text{ (đất tại Ba Đình)} \times 40 \text{ triệu đồng/m}^2\} \times 0,07 \% = 3,85 \text{ triệu đồng.}$

**Số thuế còn phải nộp là:** 0,96 triệu đồng + 3,85 triệu đồng - 2,61 triệu đồng = 2,2 triệu đồng.

**Vi dụ:** 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:

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 50 triệu đồng/ $m^2$ . 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 2 triệu đồng/ $m^2$  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:  $100m^2$  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:

$100m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} / m^2 \times 0,03\% + 50m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} / m^2 \times 0,07\% = 3, 25 \text{ triệu đồng};$

+ Tại Ba Vì: số thuế đất phải nộp là  $120 \times 2 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 0,072 \text{ triệu đồng};$

- 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:  $100 m^2$  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:

$100m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} / m^2 \times 0,03\% + \{50m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} / m^2 + 120m^2 \times 2 \text{ triệu đồng} / m^2\} \times 0,07\% = 3, 418 \text{ triệu đồng}$

**Số thuế còn phải nộp là:  $3,418 \text{ triệu đồng} - 3,25 \text{ triệu đồng} - 0,072 \text{ triệu đồng} = 0,096 \text{ triệu đồng}$**

***Vi dụ: 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:***

*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:*

<b><i>Địa điểm (quận, huyện)</i></b>	<b><i>Diện tích (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Hạn mức (m<sup>2</sup>)</i></b>	<b><i>Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế (triệu đồng/m<sup>2</sup>)</i></b>
<i>Hoàn Kiếm</i>	<i>300</i>	<i>100</i>	<i>50</i>
<i>Ba Đình</i>	<i>400</i>	<i>110</i>	<i>40</i>
<i>Ba Vì</i>	<i>50</i>	<i>400</i>	<i>2</i>
<i>Tổng số</i>	<i>750</i>		

*- 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<sup>2</sup> diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, 200m<sup>2</sup> diện tích đất ngoài hạn mức áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể là:*

*$100m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% + 200m^2 \times 50 \text{ triệu đồng} \times 0,07\% = 8,5 \text{ triệu đồng}$*

*+ Tại Ba Đình: số thuế đất phải nộp được xác định như sau: 110m<sup>2</sup> diện tích đất trong hạn mức áp dụng thuế suất 0,03%, 290m<sup>2</sup> diện*

tích đất ngoài hạn mức áp dụng thuế suất 0,07%, cụ thể là:

$110m^2 \times 40 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% + 290m^2 \times 40 \text{ triệu đồng} \times 0,07\% = 9,44 \text{ triệu đồng}$

+ 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:

$50m^2 \times 2 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 0,03 \text{ triệu đồng}$ .

**Tổng số thuế phải nộp là:**  $9,44 \text{ triệu đồng} + 8,5 \text{ triệu đồng} + 0,03 \text{ triệu đồng} = 17,97 \text{ triệu đồng}$

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

(i) Trường hợp 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:

• 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).

• 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:**  $100m^2 \times 50$  triệu đồng  $\times 0,03\%$  +  $\{200m^2 \times 50$  triệu đồng +  $100m^2 \times 40$  triệu đồng $\} \times 0,07\%$  +  $\{300m^2 \times 40$  triệu đồng +  $50m^2 \times 2$  triệu đồng $\} \times 0,15\%$  = 29,45 triệu đồng.

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

(ii) Trường hợp bà C lựa chọn hạn mức tính thuế tại quận Ba Đình

+ 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:

• 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).

• 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:**  $110m^2 \times 40$  triệu đồng  $\times 0.03\% + \{290m^2 \times 40$  triệu đồng  $+ 40m^2 \times 50$  triệu đồng  $\} \times 0.07\% + \{260 m^2 \times 50$  triệu đồng  $+ 50m^2 \times 2$  triệu đồng  $\} \times 0,15\% = 30,49$  triệu đồng.

**Số thuế còn phải nộp là:**  $30,49$  triệu đồng -  $17,97$  triệu đồng =  $12,52$  triệu đồng

**Câu hỏi 38.** Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp được xác định như thế nào đối với trường hợp đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh được?

**Trả lời:**

Điểm 2.1 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC hướng dẫn như sau: số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với diện tích đất ở, đất sản xuất - kinh doanh, đất phi nông nghiệp

thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định đối với mỗi thửa đất và theo công thức sau:

$$\text{Số thuế phải nộp (đồng)} = \text{Số thuế phát sinh (đồng)} - \text{Số thuế được miễn, giảm (nếu có) (đồng)}$$

Trong đó:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Số thuế} & & \text{Diện tích đất} & & \text{Giá của } 1\text{m}^2 & & \text{Thuế} \\ \text{phát sinh} & = & \text{tính thuế} & \times & \text{đất} & \times & \text{suất} \\ \text{(đồng)} & & \text{(m}^2\text{)} & & \text{(đồng/m}^2\text{)} & & \text{(\%)} \end{array}$$

**Câu hỏi 39. Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới đất được xác định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp 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:

$$\text{Số thuế phải nộp} = \text{Số thuế phát sinh} - \text{Số thuế được miễn, giảm (nếu có)}$$

Trong đó:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Số thuế} & & \text{Diện tích nhà} & & \text{Hệ số} & & \text{Giá của} \\ \text{phát} & = & \text{của từng tổ} & \times & \text{phân} & \times & \text{1m}^2 \text{ đất} & \text{Thuế} \\ \text{sinh} & & \text{chức, hộ gia} & & \text{bộ} & & \text{tương} & \text{suất} \\ & & \text{đình, cá nhân} & & & & \text{ứng} & \end{array}$$

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 <sup>2</sup> đất tương ứng	x	Thuế suất
-------------------	---	--	---	---------------	---	---------------------------------------	---	-----------

***Vi dụ: Trường hợp đất ở của hộ gia đình tại chung cư không có tầng hầm:***

*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<sup>2</sup>. 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 460m<sup>2</sup>. Giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định là 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>.*

*Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chị M phải nộp được xác định như sau:*

$$\text{Số thuế phải nộp} = 50\text{m}^2 \times \frac{460\text{m}^2}{50 \times 8 \times 5} \times 40 \text{ triệu đồng} \times 0,03\% = 0,138 \text{ triệu đồng}$$

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

*Anh H sống tại chung cư thuộc quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh; căn hộ có diện tích 100m<sup>2</sup>. Diện tích đất xây dựng chung cư là 2.000m<sup>2</sup>,*

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 phân diện tích dưới mặt đất mà các hộ gia đình, cá nhân sống trong chung cư được sử dụng là  $1.500 m^2$ /tầng. Giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định là 35 triệu đồng/ $m^2$ .

Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp anh H phải nộp được xác định như sau:

$$\text{Số thuế phải nộp} = 100m^2 \times \frac{2.000 m^2 \times 35 \text{ triệu đồng} \times 0,03\%}{1.400m^2 \times 15 + 50\% \times 3.000m^2} = \frac{0,093}{\text{triệu đồng}}$$

**Câu hỏi 40.** Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với trường hợp đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh mà không xác định được diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định như thế nào?

**Trả lời:**

Theo điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với trường hợp đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng 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:

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

Trong đó:

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

**Câu hỏi 41. Số thuế phải nộp được xác định lại từ thời điểm nào trong trường hợp trong năm có sự thay đổi người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế?**

**Trả lời:**

Điểm 1.3 khoản 1 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC hướng dẫn như sau: 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<sup>2</sup> đất tính thuế) thì số thuế phải nộp được xác định từ tháng phát sinh sự thay đổi.

**Câu hỏi 42. Các trường hợp được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Điều 9 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và Điều 8 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định, các trường hợp miễn thuế gồm:

a) Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích 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 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, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích 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 được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

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

Các cơ sở thực hiện xã hội hóa được miễn thuế phải đáp ứng các quy định về loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các 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 theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ;

c) 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;

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

Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) 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 sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ 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;

e) Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

Việc xác định hộ nghèo được căn cứ 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;

g) 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;

h) Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá;

i) 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.

Theo hướng dẫn tại Điều 10 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, các trường hợp miễn thuế gồm:

a) 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;

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

- 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;

- Các tổ chức, cá nhân hoạt động theo Luật doanh nghiệp hiện hành 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;

- 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;

- 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.

c) 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;

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

đ) 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 sĩ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sĩ; con của liệt sĩ 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;

e) 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;

g) 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;

h) Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá;

i) 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

### **Câu hỏi 43. Các trường hợp được giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định như thế nào?**

#### **Trả lời:**

Điều 9 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và Điều 8 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định: các trường hợp được giảm 50% số thuế phải nộp gồm:

a) Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích 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, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội

khó khăn được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) 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 sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng;

d) 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.

Theo hướng dẫn tại Điều 11 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, các trường hợp được giảm 50% số thuế phải nộp bao gồm:

a) 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;

b) Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn;

c) 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 sĩ không được hưởng trợ cấp hàng tháng;

d) 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

**Câu hỏi 44. Người nộp thuế vừa thuộc trường hợp được miễn thuế, vừa thuộc trường hợp giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì việc miễn, giảm thuế được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế.

**Câu hỏi 45. Người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên thì việc miễn, giảm thuế được thực hiện như thế nào?**

### **Trả lời:**

Khoản 1 Điều 11 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên quy định tại Điều 10 của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì được miễn thuế.

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, 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 số 153/2011/TT-BTC 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.

**Câu hỏi 46. Đối tượng áp dụng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được pháp luật quy định như thế nào?**

### **Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và khoản 1 Điều 9 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp

theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

**Câu hỏi 47. Địa điểm áp dụng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được pháp luật quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 2 Điều 11 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế đất ở chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn, trừ trường hợp người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng được quy định tại khoản 9 Điều 9 và khoản 4 Điều 10 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, 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 người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng được quy định tại khoản 9 Điều 10 và khoản 4 Điều 11 Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

**Câu hỏi 48. Việc miễn, giảm thuế được quy định như thế nào đối với trường hợp người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế?**

**Trả lời:**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Luật thuế



sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và hướng dẫn tại khoản 4 Điều 9 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư.

### *Chương III*

## **THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ THUẾ ĐỐI VỚI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

**Câu hỏi 49. Pháp luật quy định việc cấp mã số thuế cho người nộp thuế như thế nào?**

**Trả lời:**

Theo Điều 13 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế được cơ quan thuế cấp mã số thuế theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC để thực hiện kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

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.

**Câu hỏi 50. Pháp luật quy định thủ tục cấp mã số thuế cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kinh doanh như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 1 Điều 14 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: thủ tục đăng ký cấp mã số thuế đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kinh doanh thực hiện theo quy định tại Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**Câu hỏi 51. Pháp luật quy định thủ tục cấp mã số thuế cho hộ gia đình, cá nhân không kinh doanh như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong vấn đề nêu trên, có một số điểm cần lưu ý như sau:

*Về hồ sơ cấp mã số thuế:* Theo hướng dẫn tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 14 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế bao gồm:

- Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

- 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.

*Về thời hạn nộp hồ sơ cấp mã số thuế:* Theo hướng dẫn tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 14 Thông tư

số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế là hồ sơ khai thuế phải nộp của năm đầu tiên.

*Về địa điểm nộp hồ sơ cấp mã số thuế:* Theo hướng dẫn tại điểm 2.3 khoản 2 Điều 14 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, trường hợp người nộp thuế có nhiều hơn một thửa đất thì người nộp thuế 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 người nộp thuế phải thực hiện nộp hồ sơ đăng ký cấp mã số thuế tại Chi cục Thuế nơi có hộ khẩu thường trú.

*Thẩm quyền cấp mã số thuế:* Theo hướng dẫn tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 14 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế.

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.

**Câu hỏi 52. Pháp luật quy định việc cấp mã số thuế như thế nào trong trường hợp có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất?**

### **Trả lời:**

Điểm 2.4 khoản 2 Điều 14 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đại diện theo uỷ quyền hợp pháp của những người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận nêu trên 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.

**Câu hỏi 53. Thủ tục khai thuế đối với trường hợp đất phi nông nghiệp không phải đất ở được quy định như thế nào?**

### **Trả lời:**

Trường hợp nêu trên cần lưu ý như sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: 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 (quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Điểm 1.1 khoản 1 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, người nộp thuế có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến người nộp thuế như: tên, số chứng minh thư, 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 quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải khai đầy đủ các thông tin trên Giấy chứng nhận nêu trên như số, ngày cấp, số tờ bản đồ, diện tích đất, hạn mức (nếu có).

*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32

Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

a) Đối với tổ chức: Theo hướng dẫn tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC người nộp thuế là tổ chức thực hiện kê khai và nộp hồ sơ khai thuế tại Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 và quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan Thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc khai thuế, nộp thuế tại cơ quan, cá nhân được cơ quan Thuế ủy quyền theo quy định của pháp luật nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã.

**Câu hỏi 54. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế chỉ có một thửa đất duy nhất 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 được quy định như thế nào?**

## **Trả lời:**

Trường hợp nêu trên cần lưu ý như sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Điểm 2.2 (a1) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại ủy ban nhân dân cấp xã và không phải lập tờ khai thuế tổng hợp.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai cho từng thửa đất gồm:

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Theo hướng dẫn tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 16

Thông tư số 153/2011/TT-BTC, người nộp thuế có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến người nộp thuế như: tên, số chứng minh thư, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì phải khai đầy đủ các thông tin trên Giấy chứng nhận nêu trên như số, ngày cấp, số tờ bản đồ, diện tích đất, hạn mức (nếu có).

*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP quy định: người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Điểm a khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định: người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan Thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất.

- Theo quy định tại điểm 2.2 (a1) khoản 2 Điều 16



Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: địa điểm nộp hồ sơ khai thuế là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế.

*Ví dụ: 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<sup>2</sup> (hạn mức 200m<sup>2</sup>);*

*+ Thửa đất thứ hai là 50m<sup>2</sup> (hạn mức 100m<sup>2</sup>).*

*Trường hợp này, ông A phải lập 2 Tờ khai thuế và nộp cho Ủy ban nhân dân phường nơi có đất chịu thuế để kê khai riêng cho từng thửa đất; ông A không phải lập tờ khai thuế tổng hợp.*

**Câu hỏi 55. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp 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 được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong trường hợp nêu trên cần chú ý nội dung sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Điểm 2.2 (a2) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế và không phải lập tờ khai tổng hợp thuế.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai cho từng thửa đất gồm:

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Theo điểm 1.1 khoản 1 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến người nộp thuế như: tên, số chứng minh thư, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì phải khai đầy đủ các thông tin trên Giấy chứng nhận nêu trên như số, ngày cấp, số tờ bản đồ, diện tích đất, hạn mức (nếu có).

*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Điểm a khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan Thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất.

- Theo điểm 2.2 (a2) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, địa điểm nộp hồ sơ khai thuế là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế.

**Câu hỏi 56. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế 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 được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trường hợp nêu trên, cần chú ý các vấn đề sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Điểm 2.2 (a3) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định trường hợp người nộp thuế 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: người nộp thuế phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế và lập tờ khai tổng hợp thuế nộp tại Chi cục Thuế nơi người nộp thuế chọn để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

- Theo khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, hồ sơ kê khai cho từng thửa đất gồm:

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Theo khoản 2 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai tổng hợp gồm:

Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mẫu số 03/TKTH-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

- Điểm 2.2 (a6) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: chậm nhất là ngày ba mươi mốt tháng 3 (31/03) của năm dương lịch tiếp theo, người nộp thuế lập Tờ khai tổng hợp thuế theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN gửi Chi cục

Thuế nơi người nộp thuế 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 người nộp thuế đã kê khai tại các Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Điểm b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

- Theo điểm 2.2 (a3) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với từng thửa đất là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế; địa điểm nộp hồ sơ khai tổng hợp thuế là Chi cục Thuế nơi người nộp thuế chọn để làm thủ tục kê khai tổng hợp.

*Ví dụ:*

*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<sup>2</sup> (hạn mức 80m<sup>2</sup>);*

*- Thửa đất tại huyện Ba Vì là 170m<sup>2</sup> (hạn mức 200m<sup>2</sup>).*

*Ông Nguyễn Văn C thực hiện lập 2 tờ khai*

*thuế để khai riêng cho từng thửa đất và nộp Tờ khai thuế cho Ủy ban nhân dân phường nơi có đất chịu thuế thuộc quận Hoàn Kiếm (thửa 50 m<sup>2</sup>) và Ủy ban nhân dân xã nơi có đất chịu thuế thuộc huyện Ba Vì (thửa 170m<sup>2</sup>); 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.*

**Câu hỏi 57. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau và chỉ có một thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong trường hợp nêu trên, cần chú ý nội dung sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Điểm 2.2 (a4) khoản 2 Điều 16 Thông tư

số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất, nộp tại Ủy ban nhân dân 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.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai cho từng thửa đất gồm:

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Theo khoản 2 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai tổng hợp gồm:

Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC.



*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

- Điểm 2.2 (a6) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định, chậm nhất là ngày ba mươi mốt tháng 3 (31/03) của năm dương lịch tiếp theo, người nộp thuế lập Tờ khai tổng hợp thuế theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN gửi Chi cục Thuế nơi người nộp thuế 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 người nộp thuế đã kê khai tại các Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Điểm b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc

nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

- Theo điểm 2.2 (a4) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với từng thửa đất là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế; địa điểm nộp hồ sơ khai tổng hợp thuế là Chi cục Thuế nơi có thửa đất ở vượt hạn mức.

*Ví dụ:*

*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 Ủy ban nhân dân phường nơi có đất chịu thuế thuộc quận Hai Bà Trưng (thửa  $50m^2$ ) và Ủy ban nhân dân 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.*

**Câu hỏi 58. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế 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 được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong trường hợp nêu trên, cần chú ý các vấn đề sau:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Điểm 2.2 (a5) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế phải thực hiện lập tờ khai thuế cho từng thửa đất và nộp tại Ủy ban nhân dân 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.

- Theo khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai cho từng thửa đất gồm:

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất

chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, hồ sơ kê khai tổng hợp gồm:

Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC.

#### *Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

- Điểm 2.2 (a6) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: chậm nhất là ngày ba mươi mốt tháng 3 (31/03) của năm dương lịch tiếp theo, người nộp thuế lập Tờ khai tổng hợp thuế theo mẫu số 03/TKTH-SDDPNN gửi Chi cục Thuế nơi người nộp thuế thực hiện kê khai tổng

hợp và tự xác định phân chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định với số thuế phải nộp trên Tờ khai người nộp thuế đã kê khai tại các Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Điểm b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

- Theo Điểm 2.2 (a5) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với từng thửa đất là Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chịu thuế; địa điểm nộp hồ sơ khai tổng hợp thuế là Chi cục Thuế nơi có thửa đất ở vượt hạn mức.

**Câu hỏi 59. Thủ tục khai thuế đối với đất phi nông nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong thủ tục nêu trên, cần lưu ý:

*Về hồ sơ khai thuế:*

- Khoản 1 Điều 15 Thông tư số 153/2011/TT-BTC

quy định: 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 số 153/2011/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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).

*Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 1 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo điểm a khoản 2 Điều 32 Luật quản lý thuế hiện hành, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ ba mươi của tháng đầu tiên của năm dương lịch hoặc năm tài chính đối với hồ sơ khai thuế năm.

*Về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:*

- Khoản 2 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi

nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan Thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể thực hiện việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã.

- Theo khoản 2 Điều 7 Nghị định số 53/2011/TT-BTC, người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan Thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc khai thuế, nộp thuế tại cơ quan, cá nhân được cơ quan Thuế ủy quyền theo quy định của pháp luật nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã.

- Theo quy định tại điểm 2.2 (b) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, 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.

**Câu hỏi 60. Hàng năm, người nộp thuế có phải kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không?**

**Trả lời:**

Theo điểm 1.2 khoản 1 Điều 16 Thông tư số

153/2011/TT-BTC thì, hàng năm, người nộp thuế không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp, trừ trường hợp thay đổi giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế.

**Câu hỏi 61. Người nộp thuế thực hiện khai bổ sung hồ sơ thuế trong những trường hợp nào?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại điểm 1.2 khoản 1 và điểm 2.3 khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế phải khai bổ sung hồ sơ thuế trong những trường hợp sau:

- Phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp, trừ trường hợp thay đổi giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế;

- 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. Trường hợp đến sau ngày 31 tháng 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.

**Câu hỏi 62. Thủ tục khai thuế bổ sung đối với trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế được quy định như thế nào?**



**Trả lời:**

Trong trường hợp nêu trên, cần chú ý như sau:

*Hồ sơ khai thuế:* Điểm 2.3 (a) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định hồ sơ khai bổ sung theo mẫu số 01/TK-SDDPNN hoặc mẫu số 02/TK-SDDPNN.

*Thời hạn nộp bổ sung hồ sơ khai thuế:* Theo điểm 2.3 (a) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định, trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh các yếu tố đó.

*Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:* Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, địa điểm nộp bổ sung hồ sơ khai thuế là Chi cục Thuế nơi nộp hồ sơ khai thuế.

**Câu hỏi 63. Thủ tục khai thuế bổ sung đối với trường hợp người nộp thuế phát hiện hồ sơ khai thuế có sai sót, nhầm lẫn được quy định như thế nào?**

**Trả lời:**

Trong thủ tục nêu trên, cần lưu ý:

*Hồ sơ khai thuế:* Điểm 2.3 (a) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định hồ sơ khai bổ sung theo mẫu số 01/TK-SDDPNN hoặc mẫu số 02/TK-SDDPNN.

*Thời hạn nộp bổ sung hồ sơ khai thuế:* Theo điểm 2.3 (b) khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định, trường hợp người nộp thuế là cá nhân thì hồ sơ khai thuế bổ sung được nộp cho cơ quan Thuế vào bất cứ ngày làm việc nào.

Trường hợp người nộp thuế 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 người nộp thuế.

*Địa điểm nộp bổ sung hồ sơ khai thuế:* Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP và hướng dẫn tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC, địa điểm nộp bổ sung hồ sơ khai thuế là Chi cục thuế nơi nộp hồ sơ khai thuế.

**Câu hỏi 64. Pháp luật quy định việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với tổ chức như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 1 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định: người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Theo hướng dẫn tại khoản 2, 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, người nộp thuế là tổ chức có trách nhiệm tính, nộp tiền thuế sử dụng

đất phi nông nghiệp 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 số tiền chênh lệch theo xác định của người nộp thuế tại Tờ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm sau.

- Sau khi nhận tiền thuế từ người nộp thuế, cơ quan thuế hoặc tổ chức/cá nhân được cơ quan Thuế uỷ nhiệm thu thuế phải cấp biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu quy định ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo mẫu quy định của Bộ Tài chính cho người nộp thuế.

**Câu hỏi 65. Pháp luật quy định việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với cá nhân, hộ gia đình như thế nào?**

**Trả lời:**

Khoản 1, 3, 4 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với cá nhân, hộ gia đình được thực hiện như sau:

- Trường hợp không thuộc diện kê khai tổng hợp:  
+ Căn cứ Tờ khai của người nộp thuế 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 số 153/2001/TT-BTC.

+ Chậm nhất là ngày 30 tháng 9 hàng năm, cơ quan Thuế có trách nhiệm gửi Thông báo nộp thuế tới người nộp thuế.

+ Trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Thông báo nộp thuế của cơ quan Thuế, người nộp thuế có quyền phản hồi (sửa chữa, 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 người nộp thuế. Trường hợp người nộp thuế không có ý kiến phản hồi thì số thuế đã ghi trên Thông báo được coi là số thuế phải nộp.

+ Người nộp thuế được quyền lựa chọn nộp thuế một lần hoặc hai lần trong năm và phải hoàn thành trách nhiệm nộp đủ tiền thuế vào ngân sách nhà nước chậm nhất là ngày 31 tháng 12 hàng năm.

+ Sau khi nhận tiền thuế từ người nộp thuế, cơ quan Thuế hoặc tổ chức/cá nhân được cơ quan Thuế uỷ nhiệm thu thuế phải cấp biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu quy định ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo mẫu quy định của Bộ Tài chính cho người nộp thuế.

- Trường hợp thuộc diện kê khai tổng hợp:

+ Căn cứ Tờ khai tổng hợp, người nộp thuế phải nộp ngay số thuế chênh lệch tăng thêm vào ngân sách nhà nước; 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.

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

+ Sau khi nhận tiền thuế từ người nộp thuế, cơ quan Thuế hoặc tổ chức/cá nhân được cơ quan Thuế uỷ nhiệm thu thuế phải cấp biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo mẫu quy định ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/ TT-BTC hoặc giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo mẫu quy định của Bộ Tài chính cho người nộp thuế.

**Câu hỏi 66. Người nộp thuế có được nộp thuế cho cả thời kỳ ổn định 5 năm không? Trong trường hợp này, pháp luật quy định về thời hạn nộp thuế như thế nào?**

**Trả lời:**

Điểm 3.2 khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC quy định: trường hợp trong chu kỳ ổn định 5 năm mà người nộp thuế 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.

**Câu hỏi 67. Pháp luật quy định nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất?**

**Trả lời:**

Theo điểm 3.3 khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, đối với trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về người nộp thuế, người chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào ngân sách nhà nước nơi có đất chịu thuế trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý.

**Câu hỏi 68. Pháp luật quy định nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất?**

**Trả lời:**

Theo hướng dẫn tại điểm 3.3 khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì, đối với trường hợp thừa kế, nếu chưa hoàn tất việc nộp thuế vào ngân sách nhà nước thì người nhận thừa kế có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào ngân sách nhà nước.

# PHỤ LỤC

|

|



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

**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. Thừa đất chịu thuế**

[16] Địa chỉ:...

[17] Tổ/thôn:

[18] Phường/xã/thị trấn:

[19] Quận/huyện:

[20] Tỉnh/Thành phố:

[21] Là thừa 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 [23.5] Mục đích sử dụng đất phi nông  
 nghiệp ghi trên GCN: 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 sĩ, 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: ....

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

Ngày .... tháng..... năm.....

**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<sup>2</sup> 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 ( <i>thuế suất: 0,03%</i> )	[46] Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức ( <i>thuế suất: 0,07%</i> )	[47] Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức ( <i>thuế suất 0,15%</i> )
...	...	...

**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:**

Diện tích đất sử dụng không

<b>5.4. [51] đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định:</b>	<b>[52] Mục đích đang sử dụng:</b>
--	------------------------------------

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

Ngày .... tháng..... năm.....

Ngày .... tháng..... năm.....

**Cán bộ địa chính xã /phường**

**CHỦ TỊCH UBND XÃ /PHƯỜNG**

(Ký tên , ghi rõ họ tên)

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

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

**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 1m<sup>2</sup> đất (Giá đất theo mục đích sử dụng):

### 6. Tính thuế

#### 6.1. Đất ở (Tinh 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:  
 $[22]=[21] \times [20.8] \times 0,03\%$

#### 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:  
 $[25]=[23] \times [24] \times [20.8] \times 0,03\%$

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

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

#### 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<sup>2</sup> đất: \_\_\_\_\_

[31] Số thuế phải nộp ( $[31]=[29] \times [30] \times 0,15\%$ ): \_\_\_\_\_

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

[33] Diện tích: \_\_\_\_\_ [34] Giá 1m<sup>2</sup> đất: \_\_\_\_\_

[35] Số thuế phải nộp ( $[35]=[33] \times [34] \times 0,2\%$ ): \_\_\_\_\_

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)  
( $[39]=[38] \times 5$ ): \_\_\_\_\_

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.

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

Ngày .... tháng..... năm.....

**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)

## **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 người nộp thuế (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 qui 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 cơ quan Thuế 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<sup>2</sup> đất ở, 200m<sup>2</sup> đất vườn, thì NNT ghi diện tích trên GCN là 100m<sup>2</sup>.

**[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<sup>2</sup> đất ở, 200m<sup>2</sup> đất vườn. NNT sử dụng 100m<sup>2</sup> đất ở và 20m<sup>2</sup> đất vườn để ở, thì NNT ghi diện tích thực tế sử dụng để làm đất ở 120m<sup>2</sup>.

**[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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 sĩ, 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 Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan Tài nguyên và 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 và 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:** Ủy ban nhân dân 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 qui 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 và 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<sup>2</sup> đất ở đã có GCN (GCN ghi rõ 100m<sup>2</sup> ở ) và 20m<sup>2</sup> đất lấn chiếm (là đất không có GCN).

Khi đó chỉ tiêu **[39.4]** **[39.5]** là  $100\text{m}^2$  và chỉ tiêu **[40.1]** là  $20\text{m}^2$ .

Chỉ tiêu **[42]** là:  $100\text{m}^2 + 20\text{m}^2 = 120\text{m}^2 =$  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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

**[44.4].** Loại đường: ghi theo quyết định của Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

**[44.6].** Giá đất: Căn cứ theo quyết định của Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương.

**[44.8].** Giá  $1\text{m}^2$  đất: là giá theo mục đích sử dụng của thửa đất theo Quyết định ban hành Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân 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  $1\text{m}^2$  đất = Giá đất trong quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về giá đất. Trường hợp có hệ số đường/hẻm thì Giá  $1\text{m}^2$  đất = Giá đất x Hệ số đường/hẻm.

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

Đất chưa có GCN thì chỉ tiêu [44.8] là giá 1m<sup>2</sup> 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 Ủy ban nhân dân xã/phường hoặc cơ quan Tài nguyên và 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 153/2011/TT-BTC. Cụ thể:

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

Hệ số phân bổ đối với trường hợp có tầng hầm	Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư	
	= <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	
	Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (phần trên mặt đất)	+ 50% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng
Hệ số phân bổ đối với trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất	Diện tích đất trên bề mặt tương ứng với công trình xây dựng dưới mặt đất	
	= <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	
	0,5 x Tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới mặt đất	

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

[50]. 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 [51].

[52]. 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 [53].

### **C. Hướng dẫn kê khai Mẫu 02/TK-SD DPNN “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (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 và 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-SDDPNN “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp dùng cho hộ gia đình, cá nhân”.



**TỜ KHAI TỔNG HỢP THUẾ**  
(Dùng cho hộ gia đình,  
[01] Kỳ tính thuế: Năm ..... [02]

**1. [04] Họ và tên người nộp thuế:**

[06] Địa chỉ: Phường/xã/thị trấn

[07] Điện thoại: Fax:

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

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

[11] Địa chỉ: Phường/xã/thị trấn:

[12] Điện thoại: Fax:

**3. kê khai tổng hợp tại:** [13] Quận/Huyện: [14] Phường/xã/thị trấn:

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

Thửa đất chịu thuế			Diện tích đất ở trên GCN	Giá 1 m <sup>2</sup> đất
Địa chỉ thửa đất ở	Phường/ Xã	Quận/ Huyện		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
C				
B				
A				
<b>TỔNG CỘNG</b>				

\* Kê khai thửa đất thuộc địa bàn lựa chọn hạn mức trước hạn mức và số thuế phải nộp.

**[15] Số thuế chênh lệch kê khai phải nộp (Tổng cột (9))**

Đề nghị hoàn trả  Trừ vào số phải nộp năm sau

Ghi chú:

- Cột(4) : Chỉ kê khai tổng hợp với đất ở, có GCN. Lấy từ mục 5.1 trên Tờ khai.

- 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 Tờ khai.



**Mẫu số: 03/TKTH-SDDPNN**

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

**NGHĨA VIỆT NAM**

**anh phúc**

**G ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

**kê khai tổng hợp đất ở)**

[03] Bổ sung lần thứ: .....

[05] Mã số thuế

Quận/huyện:

Tỉnh/Thành phố:

Email:

Mở tại:

huyện:

Tỉnh/Thành phố

:

117

đất lựa chọn: .....m<sup>2</sup>

*Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam*

Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức (m <sup>2</sup> ) (thuế suất 0,07%)	Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức (m <sup>2</sup> ) (thuế suất 0,15%)	Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp	Số thuế đã kê khai (chưa trừ miễn, giảm thuế)
(7)	(8)	(9)	(10)
		<b>Tổng (9)</b>	<b>Tổng (10)</b>

mai các thửa đất ảnh hưởng đến giá trị diện tích vượt hạn

(10) ):.....

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

pp thuế.

pp thuế.

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>Chú dẫn của Nhà xuất bản</i>	5
<b>Chương I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</b>	7
Câu hỏi 1. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định những vấn đề gì?	7
Câu hỏi 2. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành từ thời điểm nào?	7
Câu hỏi 3. Những văn bản pháp luật nào bị thay thế sau khi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành?	8
Câu hỏi 4. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được áp dụng đối với những loại đất nào?	8
Câu hỏi 5. Những loại đất nào không phải chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?	12
Câu hỏi 6. Pháp luật quy định như thế nào về đất sử dụng vào mục đích công cộng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?	16
Câu hỏi 7. Pháp luật quy định như thế nào về đất xây dựng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?	20
Câu hỏi 8. Pháp luật quy định như thế nào về đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?	21

Câu hỏi 9. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?	23
Câu hỏi 10. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư?	23
Câu hỏi 11. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp đất đang có tranh chấp?	25
Câu hỏi 12. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người?	25
Câu hỏi 13. Người nào là người phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới?	26
Câu hỏi 14. Người nào là người phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước?	26
Câu hỏi 15. Người nào phải kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng nhà để bán, cho thuê?	27
<b>Chương II: NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ</b>	27
Câu hỏi 16. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định như thế nào?	27
Câu hỏi 17. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được xác định như thế nào?	28

- Câu hỏi 18. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích, đất lấn, chiếm và đất chưa sử dụng đúng quy định được xác định như thế nào? 30
- Câu hỏi 19. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất ở được xác định như thế nào? 31
- Câu hỏi 20. Diện tích đất tính thuế đối với trường hợp đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư được xác định như thế nào? 33
- Câu hỏi 21. Hệ số phân bổ đối với trường hợp đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư được quy định như thế nào? 34
- Câu hỏi 22. Hệ số phân bổ đối với đất ở trong trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất? 36
- Câu hỏi 23. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế được quy định như thế nào? 36
- Câu hỏi 24. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế đối với trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở được quy định như thế nào? 38
- Câu hỏi 25. Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế trong trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm được xác định như thế nào? 38
- Câu hỏi 26. Thuế suất đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được quy định như thế nào? 38
- Câu hỏi 27. Thuế suất đối với trường hợp đất phi nông nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh được quy định như thế nào? 39

- Câu hỏi 28. Thuế suất đối với đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định như thế nào? 39
- Câu hỏi 29. Thuế suất đối với đất lấn, chiếm được quy định như thế nào? 40
- Câu hỏi 30. Thuế suất đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất được quy định như thế nào? 40
- Câu hỏi 31. Thuế suất đối với đất ở được quy định như thế nào? 41
- Câu hỏi 32. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế được quy định như thế nào? 41
- Câu hỏi 33. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp đất ở đang sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2012 được quy định như thế nào? 42
- Câu hỏi 34. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp có thay đổi người nộp thuế được quy định như thế nào? 44
- Câu hỏi 35. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp đất lấn, chiếm và đất sử dụng không đúng mục đích và đất chưa sử dụng theo đúng quy định được quy định như thế nào? 45
- Câu hỏi 36. Hạn mức đất ở tính thuế đối với trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất được quy định như thế nào? 45
- Câu hỏi 37. Số thuế phải nộp được xác định như thế nào trong trường hợp người nộp thuế có đất thuộc diện tích chịu thuế tại nhiều quận, huyện trong phạm vi một (01) tỉnh? 48

- Câu hỏi 38. Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp được xác định như thế nào đối với trường hợp đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh được? 56
- Câu hỏi 39. Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới đất được xác định như thế nào? 57
- Câu hỏi 40. Số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với trường hợp đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh mà không xác định được diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định như thế nào? 59
- Câu hỏi 41. Số thuế phải nộp được xác định lại từ thời điểm nào trong trường hợp trong năm có sự thay đổi người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế? 60
- Câu hỏi 42. Các trường hợp được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định như thế nào? 61
- Câu hỏi 43. Các trường hợp được giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định như thế nào? 66
- Câu hỏi 44. Người nộp thuế vừa thuộc trường hợp được miễn thuế, vừa thuộc trường hợp giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì việc miễn, giảm thuế được quy định như thế nào? 68

- Câu hỏi 45. Người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên thì việc miễn, giảm thuế được thực hiện như thế nào? 68
- Câu hỏi 46. Đối tượng áp dụng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được pháp luật quy định như thế nào? 69
- Câu hỏi 47. Địa điểm áp dụng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được pháp luật quy định như thế nào? 70
- Câu hỏi 48. Việc miễn, giảm thuế được quy định như thế nào đối với trường hợp người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế? 70
- Chương III: THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ QUẢN LÝ THUẾ ĐỐI VỚI THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP** 71
- Câu hỏi 49. Pháp luật quy định việc cấp mã số thuế cho người nộp thuế như thế nào? 71
- Câu hỏi 50. Pháp luật quy định thủ tục cấp mã số thuế cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kinh doanh như thế nào? 72
- Câu hỏi 51. Pháp luật quy định thủ tục cấp mã số thuế cho hộ gia đình, cá nhân không kinh doanh như thế nào? 72
- Câu hỏi 52. Pháp luật quy định việc cấp mã số thuế như thế nào trong trường hợp có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất? 73

- Câu hỏi 53. Thủ tục khai thuế đối với trường hợp đất phi nông nghiệp không phải đất ở được quy định như thế nào? 74
- Câu hỏi 54. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế chỉ có một thửa đất duy nhất 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 được quy định như thế nào? 76
- Câu hỏi 55. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp 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 được quy định như thế nào? 79
- Câu hỏi 56. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế 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 được quy định như thế nào? 82
- Câu hỏi 57. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác



- nhau và chỉ có một thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 85
- Câu hỏi 58. Thủ tục khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế 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 được quy định như thế nào? 89
- Câu hỏi 59. Thủ tục khai thuế đối với đất phi nông nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh quy định như thế nào? 91
- Câu hỏi 60. Hàng năm, người nộp thuế có phải kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không? 93
- Câu hỏi 61. Người nộp thuế thực hiện khai bổ sung hồ sơ thuế trong những trường hợp nào? 94
- Câu hỏi 62. Thủ tục khai thuế bổ sung đối với trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế được quy định như thế nào? 94
- Câu hỏi 63. Thủ tục khai thuế bổ sung đối với trường hợp người nộp thuế phát hiện hồ sơ khai thuế có sai sót, nhầm lẫn được quy định như thế nào? 95
- Câu hỏi 64. Pháp luật quy định việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với tổ chức như thế nào? 96

Câu hỏi 65. Pháp luật quy định việc nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với cá nhân, hộ gia đình như thế nào?	97
Câu hỏi 66. Người nộp thuế có được nộp thuế cho cả thời kỳ ổn định 5 năm không? Trong trường hợp này, pháp luật quy định về thời hạn nộp thuế như thế nào?	99
Câu hỏi 67. Pháp luật quy định nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất?	99
Câu hỏi 68. Pháp luật quy định nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất?	100
<b>Phụ lục</b>	<b>101</b>

Chịu trách nhiệm xuất bản  
TS. NGUYỄN DUY HÙNG  
Chịu trách nhiệm nội dung  
TS. KHUẤT DUY KIM HẢI

Biên tập nội dung: PHẠM VIỆT  
TẠ THU THỦY  
Trình bày bìa: PHÙNG MINH TRANG  
Chế bản vi tính: NGUYỄN THỊ HẰNG  
Sửa bản in: PHÒNG BIÊN TẬP KỸ THUẬT  
Đọc sách mẫu: TẠ THU THỦY

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT  
12/86 phố Duy Tân, Cầu Giấy - Hà Nội ĐT: 080.49221, Fax: 080.49222,  
E-mail: [nxbctqg@hn.vnn.vn](mailto:nxbctqg@hn.vnn.vn), website: [www.nxbctqg.org.vn](http://www.nxbctqg.org.vn)

---

## TÌM ĐỌC

- LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 ĐƯỢC SỬA ĐỔI,  
BỔ SUNG NĂM 2009, 2010
- LUẬT NHÀ Ở NĂM 2005 ĐƯỢC SỬA ĐỔI,  
BỔ SUNG NĂM 2009
- LUẬT THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP  
NĂM 2010 VÀ VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH



8935211122055