

CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NAM
CHI CỤC THUẾ
THÀNH PHỐ HỘI AN

Tuyên truyền về Thuế sử dụng đất Phi nông nghiệp:

Câu hỏi 1. Trường hợp nào phải kê khai tổng hợp thuế SDĐPNN:

Trả lời:

Theo quy định tại tiết a, điểm 2.2, khoản 2, Điều 16 Thông tư số: 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 quy định các trường hợp phải kê khai tổng hợp:

- Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện và không có thửa đất nào vượt hạn mức nhưng tổng diện tích các thửa đất chịu thuế vượt quá hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất.
- Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện khác nhau và chỉ có một (01) thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất.
- Trường hợp NNT có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện và có thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất.

Câu hỏi 2. Nơi nộp tờ khai tổng hợp:

Trả lời:

Theo quy định tại tiết a.2, điểm a, khoản 7, Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định địa điểm nộp hồ sơ khai thuế như sau:

- Trường hợp 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 được lựa chọn nộp hồ sơ khai thuế đến cơ quan thuế bất kỳ trên địa bàn nơi có thửa đất.
- Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện trong cùng một tỉnh và chỉ có 01 thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ khai tổng hợp đến cơ quan thuế tại địa bàn quận, huyện nơi có thửa đất ở vượt hạn mức.
- Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các quận, huyện và có nhiều thửa đất vượt hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì người nộp thuế được lựa chọn nộp hồ sơ khai tổng hợp đến cơ quan thuế nơi có thửa đất chịu thuế vượt hạn mức.

Câu hỏi 3. Thời hạn nộp tờ khai tổng hợp?

Trả lời:

12

Theo quy định tại tiết b.5, điểm b, khoản 3, Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định:

- Thời hạn nộp hồ sơ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 của năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế

- NNT tự xác định phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định, với số thuế phải nộp trên Tờ khai đã kê khai; đồng thời nộp đầy đủ số tiền thuế chênh lệch vào NSNN.

- NNT chậm nộp hồ sơ kê khai tổng hợp thuế SDDPNN là vi phạm hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế so với thời hạn quy định bị xử phạt đối với hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Câu hỏi 4: Những loại đất phi nông nghiệp nào được xác định thuộc đối tượng chịu thuế?

Trả lời:

- 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.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm:

+ 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;

+ 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.

- Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

Câu hỏi 5: Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là gì?

Trả lời:

Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là quy định về hạn mức đất ở do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng trên địa bàn tỉnh đối với các hộ gia đình, cá

nhân khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và được sử dụng để làm căn cứ áp mức thuế suất phù hợp (0,03% hoặc 0,07% hoặc 0,15%) khi xác định thuế SDĐPNN phải nộp đối với diện tích đất thực tế sử dụng để ở thuộc diện chịu thuế.

Câu hỏi 6: Cách tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào?

Trả lời:

Cách tính thuế SDĐPNN trong chu kỳ 2022 - 2026 vẫn thực hiện theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, cụ thể :

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

Trong đó:

+ Số thuế phát sinh = Diện tích đất tính thuế x Giá của 1m² đất x thuế suất (%)

+ Giá của 1m² đất = Giá đất x hệ số đường/hẻm.

+ Thuế suất: mức thuế suất được áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần, cụ thể:

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m ²)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

Câu hỏi 7: Xin cho biết trường hợp nào được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?

Trả lời:

Các loại đất sau được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

- 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.

- 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

- 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.

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

- Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ đang được hưởng trợ cấp hàng tháng;

HL

HÓA
CH
T
HÀ
H
T
H
T

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.

- Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo theo Quyết định của Thủ tướng Chính.

- 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.

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

- 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.

Câu hỏi 8: Trường hợp nào thì được giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 10 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì có 04 trường hợp sau được giảm 50% số thuế phải nộp, cụ thể:

- 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;

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

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

- 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.

Câu hỏi 9: Trường hợp phát sinh các hoạt động như mua bán, chuyển nhượng, ly hôn, chia thừa kế... dẫn đến thay đổi về người nộp thuế, diện tích chịu thuế, số thuế phải nộp thì ai là người phải kê khai nộp thuế?

Trả lời:

Trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về người nộp thuế thì người nộp thuế mới phải kê khai và nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh các sự việc trên.

Câu hỏi 10: Việc khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có phải thực hiện hàng năm không?

Trả lời:

Việc khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được bắt đầu cho chu kỳ tính thuế năm, trong những năm sau, 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 như thay đổi vị trí, diện tích đất.

Câu hỏi 11: *Trường hợp gia đình đang sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận thì phải áp dụng theo hạn mức nào?*

Trả lời:

Trường hợp đất đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận thì không áp dụng hạn mức, điều đó có nghĩa là toàn bộ diện tích đất ở của gia đình ông/bà được áp dụng theo thuế suất đối với diện tích đất trong hạn mức là 0,03%.

Câu hỏi 12: *Hiện tôi là một cá nhân đã được cấp mã số thuế thu nhập cá nhân, vậy tôi có phải làm thủ tục xin cấp mã số thuế để nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hay không?*

Trả lời:

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đã được cấp mã số thuế theo quy định lại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành (đối với các sắc thuế khác) thì mã số thuế đã cấp được tiếp tục sử dụng trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Do vậy, trường hợp của bạn thì mã số thuế thu nhập cá nhân sẽ được sử dụng để nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Bạn không phải làm thủ tục xin cấp mã số thuế nữa.

Câu hỏi 13: *Nếu phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhầm lẫn, người nộp thuế có được khai lại không?*

Trả lời:

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

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

Câu hỏi 14: *Các cá nhân, hộ gia đình phải nộp thuế như thế nào: cơ quan Thuế tính hay người nộp thuế tự tính số thuế phải nộp của mình?*

Trả lời:

Việc nộp thuế hàng năm đối với các hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

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 ghi rõ số tiền thuế phải nộp, địa điểm nộp, thời hạn nộp và gửi cho người nộp thuế theo địa chỉ mà người nộp thuế đã đăng ký. Chậm nhất là ngày 30/9 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 phải hoàn thành nghĩa vụ thuế chậm nhất là ngày 31/10 hàng năm.

Trường hợp thuộc diện kê khai tổng hợp, căn cứ tờ khai tổng hợp, người nộp thuế phải số thuế chênh lệch tăng thêm vào ngân sách nhà nước chậm nhất là ngày 31/3 năm kế tiếp hoặc được xử lý số tiền thuế nộp thừa theo quy định tại Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Câu hỏi 15: *Người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp thuế ở đâu?*

Trả lời:

Người nộp thuế thực hiện nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước theo địa chỉ ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

Câu hỏi 16: *Gia đình tôi là hộ nghèo thì có được miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không?*

Trả lời:

Hộ nghèo được miễn thuế đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định hộ nghèo 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.

Câu hỏi 17: *Trong năm gia đình tôi bị thu hồi đất theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì có phải nộp thuế đất ở cho thửa đất bị thu hồi không?*

Trả lời:

Đối với 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.

Câu hỏi 18 : *Trường hợp người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng thì được miễn giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào?*

Trả lời:

Người nộp thuế được miễn thuế trong trường hợp gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng và giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.

Người nộp thuế được giảm 50% số thuế phải nộp trong trường hợp gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng và giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế.

Các trường hợp trên phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

Câu hỏi 19: *Trường hợp một mảnh đất có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đăng ký mã số thuế như thế nào, ai là người phải làm thủ tục đăng ký cấp mã số thuế?*

Trả lời:

Trong trường hợp có nhiều người đứng tên đồng sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đại diện theo uỷ quyền hợp pháp của các cá nhân đứng tên đồng sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp mã số thuế. Mã số thuế của người đại diện được sử dụng để khai, nộp thuế đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các loại thuế khác của bản thân người đại diện.

Câu hỏi 20: *Trường hợp giữa năm tôi muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất (kèm theo nhà ở) thì tôi có phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của năm đó không hay là người nhận chuyển nhượng phải nộp?*

Trả lời:

Đối với trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về người nộp thuế, người chuyển nhượng quyền 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. 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.

Như vậy, bạn phải thực hiện nộp đủ số thuế phải nộp của năm trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Câu hỏi 21: *Ai là người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?*

Trả lời:

ML

- Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 1 Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính.

- Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người nộp thuế là người đang sử dụng đất.

- Ngoài ra, một số trường hợp cụ thể người nộp thuế được quy định, như sau:

+ Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất 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;

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

+ 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;

+ 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 tại Điều 1 Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính, thì pháp nhân mới là người nộp thuế;

+ 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);

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.

Câu hỏi 22: Trong nhà ở của gia đình có một phòng riêng dùng để làm nơi cúng lễ thờ họ thì diện tích đất làm nhà thờ họ này có phải chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hay không?

Trả lời:

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 thuộc đối tượng không chịu thuế.

Trường hợp này, đất phải thuộc diện đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 8, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, trường hợp nhà thờ họ chung với nhà ở của gia đình, không có khuôn viên riêng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên

không thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Vì vậy, gia đình phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên toàn bộ diện tích đất ở, bao gồm cả diện tích làm nhà thờ họ.

Câu hỏi 23: Những loại đất phi nông nghiệp nào được xác định thuộc đối tượng không chịu thuế?

Trả lời:

Quy định tại Điều 2 Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính, là các loại đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh thuộc đối tượng không chịu thuế, bao gồm:

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: 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; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của pháp luật.
- Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng bao gồm đất thuộc nhà chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.
- 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 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.
- 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.

Câu hỏi 24: Chúng tôi có mảnh đất chung dùng để sản xuất kinh doanh, xin hỏi khi nộp thuế thì ai là người đứng ra nộp?

Trả lời:

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 25: Cá nhân A có mảnh đất xây dựng thành nhà xưởng để sản xuất. Xin hỏi cá nhân A có phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với nhà xưởng này không?

Trả lời:

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

1/12

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); phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Như vậy, cá nhân A phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho diện tích đất xây dựng nhà xưởng để sản xuất.

Câu hỏi 26: *Cá nhân A có 1.000 m² đất vườn. Trong đó có 500 m² cho đơn vị khác thuê làm trường tiểu học tư. Xin hỏi cá nhân A có phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp không?*

Trả lời:

Đối tượng chịu thuế thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là: “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);”

Như vậy, 500m² đất cá nhân A cho thuê làm trường tiểu học tư thuộc diện chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Câu hỏi 27: *Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp thuộc loại nào thì không phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?*

Trả lời:

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

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, sử dụng đất được nhà nước giao để xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức, đơn vị vào mục đích khác thì thực hiện theo quy định tại Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Câu hỏi 28: *Đất đã được cấp giấy chứng nhận mà diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất thực tế sử dụng để ở thì diện tích đất tính thuế được xác định như thế nào?*

Trả lời:

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

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

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

Câu hỏi 29 : *Trường học của chúng tôi là trường công lập, chúng tôi đã thực hiện huy động vốn để thành lập một cơ sở hạch toán độc lập hoạt động trong lĩnh vực dạy nghề, vậy cơ sở mới này có được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?*

Trả lời:

Nếu cơ sở mới này được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thuộc diện được miễn thuế; Trường hợp việc thành lập không theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được miễn thuế.

Câu hỏi 30: *Đối với trường hợp được nhận thừa kế hoặc quà tặng là đất ở giữa cha mẹ với con hoặc anh em ruột với nhau thì hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế được xác định như thế nào?*

Trả lời:

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. Điều đó có nghĩa là, căn cứ nguồn gốc của thửa đất ở được nhận thừa kế hoặc quà tặng, người nộp thuế mới (người nhận thừa kế hoặc chuyển quyền) cũng được áp dụng theo hạn mức đất ở đã áp dụng với người chuyển quyền.

Câu hỏi 31: *Thế nào là đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định, đất lấn, chiếm? Trường hợp đất ở của gia đình có một phần vi phạm lộ giới thì có phải là đất lấn chiếm hay không?*

Trả lời:

Việc xác định thế nào là đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định, đất lấn, chiếm thì diện tích đất tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do cơ quan tài nguyên môi trường quy định.



Me

Trường hợp đất ở của gia đình có một phần diện tích vi phạm lộ giới thì khi tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, toàn bộ diện tích đất ở của gia đình vẫn được áp dụng các quy định về thuế suất, giá tính thuế đối với đất ở như các trường hợp thông thường khác. Khi cơ quan chức năng xác định phần diện tích vi phạm lộ giới là diện tích đất lấn chiếm thì cơ quan thuế sẽ tính thuế theo quy định đối với đất lấn chiếm và truy thu số tiền thuế còn phải nộp (nếu có).

Câu hỏi 32: *Thuế suất đối với đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định; đối với đất lấn, chiếm được quy định như thế nào?*

Trả lời:

- Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%.
- Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2%.

Câu hỏi 33: *Doanh nghiệp sử dụng lao động là thương binh, bệnh binh có được miễn, giảm thuế không?*

Trả lời:

- Doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động bình quân là thương binh, bệnh binh được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
- Doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động thường xuyên là thương binh, bệnh binh được giảm 50% số thuế phải nộp;

Câu hỏi 34: *Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp gồm những loại nào?*

Trả lời:

Đất sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng thuộc đối tượng không chịu thuế bao gồm:

- Đất thuộc doanh trại, trụ sở đóng quân;
- Đất làm căn cứ quân sự;
- Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;
- Đất làm ga, cảng quân sự;
- Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;
- Đất làm kho tàng của các đơn vị vũ trang nhân dân;
- Đất làm trường bắn, thao trường, bãi tập, bãi thử vũ khí, bãi huỷ vũ khí;
- 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;

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

Câu hỏi 35: *Tôi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một mảnh đất. Nhưng ông A ở gần đó đã chiếm dụng để làm nơi để kinh doanh vật liệu xây dựng, nay tôi đang nhờ chính quyền và toà án giải quyết để tôi sử dụng, nhưng chưa có kết quả xử lý. Xin hỏi ai là người phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong trường hợp này?*

Trả lời:

Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do đó trường hợp này ông A là người phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho mảnh đất đang sử dụng làm nơi kinh doanh vật liệu xây dựng cho đến khi tranh chấp được giải quyết

Câu hỏi 36: *Tôi có mảnh đất 10.000m² cho công ty nước ngoài thuê làm nhà máy trong vòng 10 năm. Xin hỏi ai là người phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trong thời gian cho thuê đất?*

Trả lời:

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.

Câu hỏi 37: *Người có công với đất nước được ưu đãi về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như thế nào?*

Trả lời:

- Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với các trường hợp: Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ đang được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn. Trường hợp này, các đối tượng nêu trên phải là người nộp thuế theo quy định hoặc phải có tên trong hộ khẩu gia đình với người nộp thuế

- Giảm 50% thuế đối với: Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.



ML

Câu hỏi 38. Trường hợp nào không phải kê khai tổng hợp thuế SD ĐPNN:

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d, khoản 3, Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định:

- Người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với một 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.
- 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.

Câu hỏi 39: Trường học của chúng tôi là trường công lập, chúng tôi đã thực hiện huy động vốn để thành lập một cơ sở hạch toán độc lập hoạt động trong lĩnh vực dạy nghề, vậy cơ sở mới này có được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp?

Trả lời:

Nếu cơ sở mới này được thành lập theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thuộc diện được miễn thuế; Trường hợp việc thành lập không theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được miễn thuế