

Số: 1919 /TCT-CS  
V/v giải đáp chính sách thuế sử  
dụng đất phi nông nghiệp.

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương.

Trả lời công văn số 3568/CT-QLCKTTĐ ngày 23/4/2012 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về việc kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của các đơn vị sự nghiệp công lập. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại 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 quy định:

- Tại Khoản 6, Điều 2 quy định về đối tượng không chịu thuế như sau:

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

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

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

6.2. Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn 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”.

- Tại Khoản 3, Điều 1 quy định đối tượng chịu thuế:

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

- Tại Khoản 2, Điều 5 quy định diện tích đất tính thuế:

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

Đối với đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 (trừ diện tích đất quy định tại tiết 6.1 Khoản 6) Thông tư này sử dụng vào mục đích kinh doanh thì diện tích 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 này”.

- Tại Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 8 quy định phương pháp tính thuế:

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

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

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

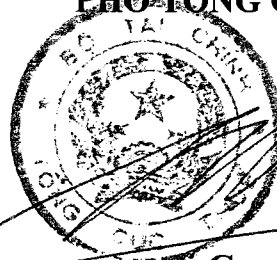
Căn cứ quy định nêu trên, đối với diện tích đất xây dựng trụ sở, xây dựng các công trình sự nghiệp (nhà xưởng, nhà kho, trại tạm ...) của các đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng không phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nếu đơn vị sử dụng diện tích trụ sở vào mục đích kinh doanh thì phải thực hiện theo quy định tại Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; Trường hợp nếu các đơn vị sự nghiệp sử dụng công trình vào mục đích kinh doanh thì phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; nếu không xác định được diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thì xác định diện tích đất chịu thuế theo quy định tại Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 8, và thuế suất áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều 7, Thông tư số 153/2011/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương được biết. *Stay*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**