BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 2553 /TCT-CS
V/v thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 581/CT-QLĐ ngày 13/3/2012 của Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Sau khi báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Đối tượng khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Tại khoản 1 Điều 7 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 quy định: "1. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế."

Theo quy định 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:

- Tại khoản 1 Điều 3 quy định về người nộp thuế: "1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 1 Thông tư này."

- Tại đoạn 1 và đoạn 2 điểm 1.1 khoản 1 Điều 16 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 nguyên tắc khai thuế: "1.1. NNT có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến NNT như: tên, số CMT, mã số thuế, địa chỉ nhận thông báo thuế; Các thông tin liên quan đến thửa đất chịu thuế như diện tích, mục đích sử dụng. Nếu đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì phải khai đầy đủ các thông tin trên Giấy chứng nhận như số, ngày cấp, số tờ bản đồ, diện tích đất, hạn mức (nếu có).

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

Căn cứ các quy định trên, người nộp thuế có trách nhiệm khai chính xác các thông tin dành cho người nộp thuế trên tờ khai thuế. Trường hợp địa phương phát sinh các trường hợp về người nộp thuế đi vắng, làm ăn xa ảnh hưởng tới việc khai thuế thì Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc vận động để người nộp thuế thực hiện khai thuế theo quy định tại Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

2/ Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận

Theo quy định 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:

+ Tại khoản 2 Điều 3 quy định về người nộp thuế: "2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế."

+ Tại đoạn 2 điểm 1.1 khoản 1 Điều 16 quy định về nguyên tắc khai thuế: "Đối với hồ sơ khai thuế đất ở của hộ gia đình, cá nhân, UBND cấp xã xác định các chỉ tiêu tại phần xác định của cơ quan chức năng trên tờ khai và chuyển cho Chi cục Thuế để làm căn cứ tính thuế."

+ Tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 17 quy định về việc nộp thuế đối với hộ gia đình, cá nhân: "1.1. Căn cứ Tờ khai của NNT đã có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan thuế tính, lập Thông báo nộp thuế theo mẫu số 01/TB- SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư này."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Đối với hồ sơ khai thuế của hộ gia đình, cá nhân, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định các chỉ tiêu tại phần xác định của cơ quan chức năng trên tờ khai và chuyển cho cơ quan thuế làm căn cứ tính thuế theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 16 và điểm 1.1 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính. Do đó, nếu diện tích đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được cơ quan chức năng xác định là đất ở thì thuộc diện được áp dụng bậc thuế suất 0.03% theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính.

3/ Về hạn mức đất ở tính thuế

Tại tiết b khoản 3 Điều 8 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế đối với trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất trong cùng địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương:

"b) 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.

Giá tính thuế được áp dụng theo giá đất của từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại nơi có thửa đất.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

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 phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Luật này và số thuế đã nộp."

Tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 6 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 quy định:

"1. 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."

"2. 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:

.....

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

Tại điểm a khoản 1 Điều 7 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 về thuế suất thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức có thuế suất là 0,07% và Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức có thuế suất là 0,15%.

Căn cứ các quy định trên, hạn mức làm căn cứ xác định không vượt quá 3 lần hạn mức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính là hạn mức tính thuế xác định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất trong cùng địa bàn một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì người nộp thuế phải tính, nộp thuế đối với từng thửa đất theo quy định trên và khi làm thủ tục kê khai tổng hợp 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 để làm căn cứ xác định diện tích đất vượt hạn mức theo quy định.

4/ Giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng

Theo quy định 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

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

+ Tại khoản 1 Điều 9 quy định nguyên tắc miễn, giảm thuế: "1. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế theo quy định tại Luật Thuế SDĐPNN và hướng dẫn tại Thông tư này."

+ Tại khoản 3 Điều 11 quy định giảm 50% thuế đối với: "3. Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng."

Căn cứ các quy định trên, con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng thuộc trường hợp được giảm 50% thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Trường hợp gia đình có nhiều con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng, các con đều có gia đình riêng, mỗi con đứng tên trong một sổ bộ thuế thì từng người con được giảm 50% thuế theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính.

5/ Người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với trường hợp đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận do bố mẹ chết để lại không có di chúc

Theo quy định 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:

+ Tại điểm 3.4 khoản 3 Điều 3 quy định về người nộp thuế: "3.4. Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó;"

+ Tại đoạn 3 điểm 1.2 khoản 1 Điều 5 quy định về diện tích đất tính thuế: "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."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp bố mẹ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chết, không để lại di chúc, các con (những người thuộc diện thừa kế theo quy định của pháp luật) đã chia đất làm nhà ở thì diện tích đất chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 5 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính. Trong trường hợp này, nếu các con (những người thuộc diện thừa kế theo quy định của pháp luật) đã chia đất làm nhà ở nêu trên muốn kê khai nộp thuế riêng theo từng hộ gia đình riêng thì Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận diện tích thực tế từng hộ gia đình các con sử dụng để cơ quan thuế làm căn cứ tính thuế theo quy định.

6/ Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với trường hợp vợ chồng có nhiều thửa đất

Theo quy định 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:

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

+ Tại điểm 3.4 khoản 3 Điều 3 quy định về người nộp thuế: "3.4. Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó;"

+ Tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 5 về diện tích đất tính thuế quy định: "1.1. Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là tỉnh) thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở thuộc diện chịu thuế trong tỉnh."

Tại khoản 3 Điều 7 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 và điểm 2.2 khoản 2 Điều 16 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 cụ thể về khai thuế đối với trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở trong một địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp vợ chồng có chung quyền sử dụng đất ở đối với một thửa đất thì người nộp thuế là đại diện hợp pháp theo quy định tại điểm 3.4 khoản 3 Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính.

Nếu vợ, chồng mỗi người có riêng một thửa đất ở trong cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc khai thuế đối với thửa đất thứ hai được thực hiện riêng cho từng người (vợ, chồng) theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011 của Chính phủ và điểm 2.2 khoản 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ CST-BTC; Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn