

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ BÌNH PHƯỚC

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

Số: 1258 /CTBPH-TTHT
V/v xác định thuế sử dụng đất
phi nông nghiệp.

Bình Phước, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương;
Mã số thuế: 3702457025;
Địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng khu phố 2, phường Tiến Thành,
thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Cục Thuế tỉnh Bình Phước nhận được Công văn số 447/TP-TCKT ngày 01/3/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương, về việc: Đề nghị hướng dẫn cách tính và xác định thuế phi nông nghiệp các dự án. Vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bình Phước có ý kiến trả lời như sau:

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 6. Giá của 1 m² đất tính thuế

Giá của 1 m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày 01/01/2012.

1. Trường hợp trong chu kỳ ổn định có sự thay đổi về người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố làm thay đổi giá của 1 m² đất tính thuế thì không phải xác định lại giá của 1 m² đất cho thời gian còn lại của chu kỳ.

2. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp hoặc từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sang đất ở trong chu kỳ ổn định thì giá của 1m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và được ổn định trong thời gian còn lại của chu kỳ.”

Căn cứ Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 8. Phương pháp tính thuế

1. Nguyên tắc tính thuế

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

1.2. Trường hợp người nộp thuế có đất thuộc diện chịu thuế tại nhiều quận, huyện trong phạm vi một (01) tỉnh thì số thuế phải nộp được xác định cho từng thửa đất tại cơ quan Thuế nơi có đất chịu thuế; Nếu người nộp thuế có thửa đất vượt hạn mức hoặc tổng diện tích đất chịu thuế vượt hạn mức tại nơi có

quyền sử dụng đất thì phải kê khai tổng hợp tại cơ quan Thuế do người nộp thuế lựa chọn theo quy định tại Điều 16 Thông tư này.

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

Trường hợp trong năm phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế (trừ trường hợp thay đổi giá 1m² đất tính thuế) thì số thuế phải nộp được xác định từ tháng phát sinh sự thay đổi.

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

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

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

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

Giá 1/m² căn cứ bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương căn cứ vào tình hình thực tế tại đơn vị để tính và xác định số tiền thuế phi nông nghiệp phải nộp theo quy định. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Bình Phước được đăng tải trên website <https://binhphuoc.gdt.gov.vn/wps/portal> hoặc liên hệ với Chi cục Thuế nơi có đất thuộc đối tượng chịu thuế để được hỗ trợ giải quyết.

Trên đây là nội dung trả lời Công văn số 447/TP-TCKT ngày 01/3/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Phương, Cục Thuế tỉnh Bình Phước thông báo để Công ty biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Web Cục Thuế;
- Các phòng NVDTPC, QLHCN TK;
- CCT KV, Huyện, Thị xã;
- Lưu: VT, TTHT.



Nguyễn Duy Khánh