

Số: 2078/TCT-CS  
V/v giá tính thuế nhà đất

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2008

Kính gửi: Ông Đỗ Ngọc Sơn  
(Khu phố 2- phường Phú Trinh- Phan Thiết- Bình Thuận)

Trả lời đơn thư ngày 20/4/2008 của Ông Đỗ Ngọc Sơn, trú tại Khu phố 2- phường Phú Trinh- Phan Thiết- Bình Thuận về chính sách thuế nhà đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về chính sách thu thuế nhà đất:

- Điều 6 Pháp lệnh thuế nhà đất ngày 31/07/1992 quy định: "Căn cứ tính thuế đất là diện tích đất, hạng đất và mức thuế";

- Khoản 1 Điều 1 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh thuế nhà đất ngày 19/5/1994: "Mức thuế đất quy định như sau:

1 - Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc thành phố, thị xã, thị trấn, mức thuế đất bằng 3 lần đến 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

Mức thuế cụ thể phụ thuộc vào vị trí đất của thành phố, thị xã, thị trấn;

2- Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị, ven trục giao thông chính, mức thuế đất bằng 1,5 đến 2,5 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của hạng đất cao nhất trong vùng.

Mức thuế cụ thể phụ thuộc vào vùng ven của loại đô thị và trục giao thông chính.

3- Đối với đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn đồng bằng, trung du, miền núi, mức thuế đất bằng 1 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp ghi thu bình quân trong xã".

- Theo quy định tại mục II Thông tư số 83 TC/TCT ngày 7/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ về thuế nhà, đất thì: Căn cứ tính thuế và mức thuế được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Pháp lệnh về thuế nhà, đất và Điều 6 Nghị định số 94/CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ là diện tích đất, hạng đất và mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của một đơn vị diện tích.

"- Diện tích đất tính thuế là toàn bộ diện tích đất của tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, bao gồm: diện tích mặt đất xây nhà ở, xây công trình, diện tích đường đi lại, diện tích sân, diện tích bao quanh nhà, bao quanh công trình, diện tích ao hồ và các diện tích để trống trong phạm vi đất được phép sử dụng theo giấy cấp đất của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp chưa có giấy cấp đất thì theo diện tích thực tế sử dụng.

"- Hạng đất để xác định số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp tính thuế đất thuộc khu vực đô thị căn cứ vào các yếu tố chủ yếu sau:

...+ Loại đô thị: Việc phân loại đô thị được vận dụng bảng phân loại đô thị theo quy định hiện hành của Chính phủ;

...+ Loại đường phố hoặc khu phố: Căn cứ để phân loại đường phố dựa vào vị trí của đất ở, đất xây dựng công trình từng khu vực (là trung tâm, cận trung tâm hay ven đô) các điều kiện thuận lợi trong SXKD, trong sinh hoạt v.v.. Cục thuế phối hợp với Sở xây dựng, cơ quan quản lý ruộng đất cùng cấp để phân các đường phố trong đô thị ra các loại khác nhau, trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.

...+ Vị trí đất: Căn cứ vào loại đường phố đã được UBND tỉnh, thành phố quyết định, Chi cục thuế thực hiện phân loại vị trí đất cụ thể trong từng loại đường phố để xếp mức thuế đất trình UBND quận, huyện hoặc cấp tương đương quyết định.

- Mức thuế sử dụng đất nông nghiệp làm căn cứ tính thuế đất thuộc vùng đô thị là mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong vùng được áp dụng như sau:

+ Đối với thành phố trực thuộc Trung ương; thành phố, thị xã nơi có trụ sở UBND cấp tỉnh đồng thì áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đó.

+ Các thị xã, thị trấn khác áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong huyện, trong thị xã đó.

Riêng đối với thị xã, thị trấn miền núi, hải đảo quá nhỏ, mới hình thành, điều kiện sinh hoạt kém so với các thị trấn khác, có thể áp dụng mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất ở tại khu vực thị xã, thị trấn đó.

Số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong vùng áp dụng đối với 6 loại đô thị (kể cả thị trấn) và 4 vị trí đất của từng loại đường phố theo các bậc thuế như sau:

BẢNG PHÂN BỐ CÁC BẬC THUẾ ĐẤT ĐÔ THỊ  
THEO VỊ TRÍ CỦA TỪNG LOẠI ĐƯỜNG PHỐ

Loại đô thị	Loại đường phố	Bậc thuế theo vị trí đất (số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp)			
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
I	2	3	4	5	6
Loại I	1	32	28	23	17
	2	30	26	21	14
	3	27	23	18	12
	4	25	21	16	9
Loại II	1	30	26	21	14
	2	27	23	18	12
	3	25	21	16	9
	4	22	18	13	8
Loại III	1	26	22	17	11
	2	25	21	16	10
	3	23	19	14	8
	4	21	17	12	7
Loại IV	1	19	17	13	8
	2	18	16	11	7
	3	17	14	9	6
	4	14	11	7	5



Loại V	1	13	11	9	7
	2	12	10	8	6
	3	11	8	7	5
Thị trấn	1	13	11	8	5
	2	11	8	5	3

- "Thuế đất thu bằng tiền theo giá thóc thuế sử dụng đất nông nghiệp của vụ cuối năm liền trước năm thu thuế và báo cáo cho Bộ Tài chính (Tổng cục thuế) biết".

Căn cứ các quy định trên thì việc xác định số thuế nhà đất phải nộp đối với từng gia đình tại đô thị như gia đình Ông phụ thuộc vào diện tích đất mà gia đình Ông thực tế sử dụng, vị trí nhà, đất và số lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp áp dụng với loại đô thị, đường phố, vị trí đất tương ứng. Các yếu tố này đều được các cơ quan chức năng trong tỉnh như cơ quan địa chính, xây dựng, tài chính phối hợp xây dựng và trình UBND tỉnh quyết định áp dụng tại địa phương trong từng thời kỳ theo quy định.

Theo cách tính như trên thì việc số thuế nhà, đất phải nộp năm 2006-2007 của gia đình Ông được xác định như sau:

- Vị trí nhà ông đường phố loại 4, vị trí 3, theo quy định áp dụng mức thuế nông nghiệp tương ứng là 275 kg thóc;
- Giá thóc áp dụng năm 2006-2007 là 2.000 đ/kg
- Số thuế nhà đất phải nộp năm 2006-2007 được xác định theo công thức là :  
*Mức thuế x Giá thóc x Diện tích đất ;*

Như vậy số tiền thuế nhà đất phải nộp năm 2006-2007 đối với gia đình Ông có sự chênh lệch tăng lên so với năm 2005 trở về trước là có căn cứ:

- Vị trí đất của gia đình ông trước tại địa bàn thị xã Phan Thiết, sau này là thành phố Phan Thiết nên hệ số điều chỉnh theo quy định đã tăng lên;
- Giá thóc áp dụng cho việc tính thuế SĐĐNN, thuế nhà đất năm 2006-2007 đã được UBND tỉnh Bình Thuận điều chỉnh từ 1.500 đ/kg lên 2.000đ/kg.

Như vậy, số thuế nhà đất phải nộp năm 2006-2007 đối với diện tích đất của gia đình Ông đã được Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết xác định theo đúng quy định của pháp luật.

2/ Về tài liệu tuyên truyền về thuế nhà đất do Ban Tuyên giáo thành ủy Phan Thiết và Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết phát hành: đây là tài liệu do cơ quan thuế địa phương phối hợp với ban tuyên giáo thành ủy biên tập trên cơ sở các quy định hiện hành về thuế nhà đất nhằm tuyên truyền, phổ biến đến người dân về các chính sách của nhà nước, nâng cao sự hiểu biết của người dân, để người dân thực hiện đúng nghĩa vụ của mình với nhà nước. Tài liệu này chỉ là tài liệu tuyên truyền về chính sách thuế nhà đất, không phải là văn bản pháp quy quy định việc thực hiện chính sách thuế nhà đất nên không nhất thiết phải có quyết định ban hành của cấp có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời để Ông được rõ và xin cảm ơn những ý kiến đóng góp của Ông./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Ban PC, HT,TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3).

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



The seal is circular with a five-pointed star in the center, surrounded by a wreath. The text around the star reads "BỘ TÀI CHÍNH" at the top and "TỔNG CỤC THUẾ" at the bottom. The word "CỤC" is written below the seal.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Phạm Duy Khương".

---

**Phạm Duy Khương**