

Số: 321/CTTPHCM-TTHT
V/v thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 6 năm 2023

Kính gửi: Người nộp thuế trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Triển khai công tác quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế SDĐ PNN) theo quy định tại Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính và các văn bản pháp luật về thuế SDĐ PNN, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông tin đến người nộp thuế (NNT) trên địa bàn thành phố về một số nội dung chủ yếu của thuế SDĐ PNN năm 2023 như sau:

1. Người nộp thuế SDĐ PNN:

Căn cứ tại Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế SDĐ PNN:

- NNT 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 số 153/2011/TT-BTC.

- 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 NNT.

- NNT trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người được nhà nước giao đất, cho thuê đất là NNT;

+ Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì NNT được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về NNT thì người có quyền sử dụng đất là NNT;

Ví dụ: Ông A có thửa đất tại tỉnh B nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất không có giấy tờ hoặc chỉ có một trong các giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003) thì Ông A là NNT đối với thửa đất đó. Tuy nhiên, Ông A không sử dụng mà xây nhà và cho Ông B thuê. NNT được xác định như sau:

- Trường hợp Ông B chỉ thuê nhà (không thuê đất) của Ông A thì Ông A là NNT;

- Trường hợp Ông B thuê cả nhà và đất của Ông A nhưng không có hợp đồng hoặc trong hợp đồng không quy định rõ NNT thì Ông A là NNT;
- Trường hợp trong hợp đồng thuê nhà, đất giữa Ông B và Ông A quy định rõ NNT thì NNT là người được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

+ 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 NNT. 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 NNT 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 thì pháp nhân mới là NNT.

+ Trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước thì NNT 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 NNT 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 NNT là người nhận chuyển nhượng.

2. Khai thuế SDD PNN:

2.1. Nguyên tắc khai thuế:

Căn cứ khoản 1 Điều 16 Thông tư số 153/2011/TT-BTC

- NNT có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến NNT như: tên, số chứng minh nhân dân/căn cước công dân, 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.

Đối với hồ sơ khai thuế của tổ chức, trường hợp cần làm rõ một số chỉ tiêu liên quan làm căn cứ tính thuế theo đề nghị của cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xác nhận và gửi cơ quan Thuế.

- Hàng năm, NNT không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về NNT và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Việc kê khai tổng hợp thuế SDD PNN chỉ áp dụng đối với đất ở.

NNT thuộc diện phải kê khai tổng hợp theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC thì phải thực hiện lập tờ khai tổng hợp và nộp tại Chi cục Thuế nơi NNT đã chọn và đăng ký.

2.2. Hồ sơ khai thuế SDD PNN:

Phụ lục I Nghị định số 126/2020/NĐ-CP quy định:

- Tờ khai thuế SDD PNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân trừ chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất Mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Phụ lục II Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

- Tờ khai thuế SDD PNN áp dụng đối với tổ chức Mẫu số 02/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Phụ lục II Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

- Tờ khai tổng hợp thuế SDD PNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân kê khai tổng hợp đất ở Mẫu số 03/TKTH-SDDPNN ban hành kèm theo Phụ lục II Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

- Tờ khai thuế SDD PNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất Mẫu số 04/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Phụ lục II Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

- Bản sao các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định giao đất, Quyết định hoặc Hợp đồng cho thuê đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc diện được miễn, giảm thuế (nếu có).

2.3. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế SDD PNN:

Căn cứ điểm a, khoản 7, Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP quy định về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế SDD PNN:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại cơ chế một cửa liên thông nơi có đất thuộc đối tượng chịu thuế. Trường hợp cơ chế một cửa liên thông không có quy định thì nộp hồ sơ đến cơ quan thuế nơi có đất thuộc đối tượng chịu thuế.

- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ khai thuế tổng hợp tại cơ quan thuế nơi NNT kê khai tổng hợp theo quy định 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: NNT được lựa chọn nộp hồ sơ khai thuế đến cơ quan thuế bất kỳ trên địa bàn nơi có thửa đất.

+ Trường hợp NNT 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 NNT 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 NNT được lựa chọn nộp hồ sơ khai tổng hợp đến cơ quan thuế nơi có thửa đất chịu thuế vượt hạn mức.

2.4. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế SDD PNN:

Căn cứ khoản 3, Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP quy định về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế SDD PNN:

a) Đối với tổ chức:

- kê khai lần đầu: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế SDD PNN.

- Trong chu kỳ ổn định, hàng năm tổ chức không phải kê khai lại thuế SDD PNN nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Kê khai khi có phát sinh thay đổi các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp và khai bổ sung khi phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót ảnh hưởng đến số thuế phải nộp: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh thay đổi.

- Khai bổ sung hồ sơ khai thuế được áp dụng đối với: Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp; trường hợp phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhằm lần gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Khai lần đầu: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế SDD PNN.

- Hàng năm hộ gia đình, cá nhân không phải kê khai lại nếu không có sự thay đổi về NNT và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Khai khi có phát sinh thay đổi các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế (trường hợp thay đổi giá của 1 m² đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát sinh thay đổi.

- Khai bổ sung khi phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thực hiện theo quy định tại Điều 47 Luật Quản lý thuế.

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

3. Thời hạn nộp thuế SDĐ PNN:

Căn cứ khoản 1, Điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP quy định thời hạn nộp tiền thuế SDĐ PNN như sau:

- Thời hạn nộp thuế lần đầu: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế. Từ năm thứ hai trở đi, NNT nộp tiền thuế SDĐ PNN một lần trong năm chậm nhất là ngày 31 tháng 10.

- Thời hạn nộp tiền thuế chênh lệch theo xác định của NNT tại Tờ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

- Thời hạn nộp thuế đối với hồ sơ khai điều chỉnh chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế SDĐ PNN.

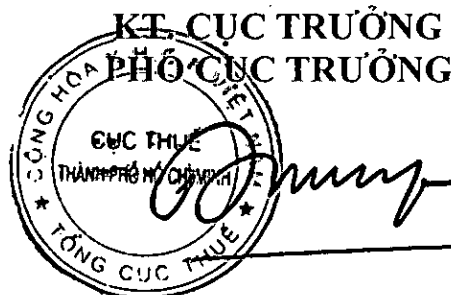
Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, NNT có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được đăng tải trên website <http://tphcm.tct.vn/> hoặc liên hệ với Chi cục Thuế nơi có đất thuộc đối tượng chịu thuế để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông báo để người nộp thuế biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- BLD Cục thuế “để báo cáo”;
- Các Phòng, Chi cục Thuế “để tuyên truyền”;
- Đăng web, các kênh truyền thông;
- Lưu: VT, TTHT (pvpthao)

822/2023/ID: 452326



Nguyễn Tiến Dũng