

THÔNG TƯ SỐ 50 TC/TCT NGÀY 30-9-1992 CỦA BỘ TÀI CHÍNH
HƯỚNG DẪN THI HÀNH PHÁP LỆNH CỦA HỘI ĐỒNG NHÀ NƯỚC
VÀ NGHỊ ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG BỘ TRƯỞNG VỀ THUẾ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ vào Pháp lệnh về thuế nhà đất đã được Hội đồng Nhà nước thông qua ngày 31 tháng 7 năm 1992;

Căn cứ vào Nghị định số 339-HĐBT ngày 22 tháng 9 năm 1992 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà đất.

Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện thuế đất như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng chịu thuế đất là đất ở, đất xây dựng công trình (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng) a) Đất ở là đất thuộc khu dân cư ở các thành thị và nông thôn bao gồm: đất đã xây cất nhà (kể cả mặt sông, hồ, ao, kênh rạch làm nhà nổi có đình, đất làm vườn, làm ao, làm đường đi, làm sân, hay bỏ trống quanh nhà, trừ diện tích đất đã nộp thuế nông nghiệp, kể cả đất đã được cấp giấy phép, nhưng chưa xây dựng nhà ở.

b) Đất xây dựng công trình là đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học kỹ thuật, giao thông, thủy lợi, nuôi trồng thủy sản, văn hóa, xã hội, dịch vụ, quốc phòng, an ninh và các khoảng đất phụ thuộc (diện tích ao, hồ trồng cây, bao quanh công trình kiến trúc), không phân biệt công trình đã xây dựng xong đang sử dụng, đang xây dựng, hoặc đất đã được cấp giấy phép nhưng chưa xây dựng, hoặc dùng làm bãi chứa vật tư, hàng hóa... 2. Đối tượng nộp thuế đất được quy định tại Điều 2 Pháp lệnh về thuế nhà đất là tất cả các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình, bao gồm:

a) Các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hợp pháp đất ở, đất xây dựng công trình, một số trường hợp cá biệt áp dụng như sau:

- Đất được ủy quyền quản lý, thì tổ chức cá nhân, ủy quyền phải nộp thuế;

- Đất bị tịch thu để xử lý thì tổ chức, cá nhân quản lý đất này phải nộp thuế;

- Cán bộ công nhân viên chức, quân nhân (gọi chung là CBCNV) mua nhà đất hóa giá từ các nguồn, hoặc được cơ quan, xí nghiệp, đơn vị cấp đất (Phân phối, trả tiền đền bù thiệt hại đất...) để tự làm nhà ở, nay nhà này thuộc sở hữu riêng của CBCNV thì CBCNV này phải nộp thuế đất.

b) Các tổ chức, cá nhân có nhà đất cho thuê (kể cả nhà đất của các cơ quan, xí nghiệp và cơ quan quản lý nhà đất phân phối hoặc cho CBCNV thuê) thì tổ chức, cá nhân cho thuê nhà đất phải nộp thuế đất, còn người đi thuê hoặc người được phân phối nhà đất không phải nộp thuế đất, mà chỉ trả tiền thuê nhà cho chủ thuê. Cụ thể:

- Tổ chức, cá nhân cho tổ chức, cá nhân trong nước hay nước ngoài thuê nhà, đất (kể cả nhà trọ, nhà khách, nhà nghỉ, khách sạn) thì tổ chức, cá nhân cho thuê phải nộp thuế đất.

- Công ty, xí nghiệp quản lý nhà, đất cho thuê nhà đất, thì công ty xí nghiệp này là đơn vị phải nộp thuế đất

- Cơ quan, xí nghiệp, đơn vị lực lượng quốc phòng an ninh phân phối nhà đất cho CBCNV, thì các tổ chức này là đơn vị phải nộp thuế đất.

c) Trong trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền sử dụng

đất, kể cả trường hợp lấn chiếm trái phép (bao gồm cả phần diện tích đất lấn chiếm thêm ngoài khuôn viên của tổ chức, cá nhân quản lý cho thuê đã nộp thuế đất), thì tổ chức cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất phải nộp thuế đất. Việc nộp thuế đất trong trường hợp này không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất.

d) Trường hợp bên Việt Nam tham gia xí nghiệp liên doanh được Nhà nước cho góp vốn pháp định bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, thì tổ chức hoặc người đại diện cho bên Việt Nam dùng đất để góp vốn theo hợp đồng đã ký kết là đối tượng nộp thuế đất.

Đối với các hình thức đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, thuê đất đã nộp tiền thuê vào NSNN do cơ quan thuế thu theo chế độ Nhà nước quy định, thì không phải nộp tiền thuế đất nữa.

e) Cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, người nước ngoài sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình phải nộp thuế đất theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

3. Không thu thuế đất ở, đất xây dựng công trình đối với:

a) Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận chuyên sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện chung không vì mục đích kinh doanh hoặc để ở, như: đất làm đường sá, cầu cống, công viên, sân vận động, đê điều, công trình thủy lợi, trường học (bao gồm cả nhà trẻ, nhà mẫu giáo), bệnh viện (bao gồm cả bệnh xá trạm y tế, phòng khám...), nghĩa trang.

b) Đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận chuyên dùng vào việc thờ cúng chung của các tôn giáo, của các tổ chức mà không vì mục đích kinh doanh, hoặc để ở, như: các di tích lịch sử, đình chùa, đền, miếu, nhà thờ chung (kể cả nhà thờ họ). Riêng đền, miếu, nhà thờ tư vẫn phải nộp thuế đất.

Trường hợp sử dụng đất thuộc diện quy định tại tiết a, b điểm này vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, thì tổ chức quản lý đất phải nộp thuế đất phần diện tích đất sử dụng vào kinh doanh hoặc để ở.

II. CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ MỨC THUẾ

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 339/HĐBT ngày 22-9-1992 của Hội đồng Bộ trưởng là diện tích đất, hạng đất và mức thuế nông nghiệp của một đơn vị diện tích. 1. Đối với đất thuộc thành phố, thị xã, thị trấn (dưới đây gọi chung là đô thị).

a) 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 dựng 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 phép cấp đất thì theo diện tích thực tế sử dụng.

b) Hạng đất để xác định số lần mức thuế 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 quy định tại Quyết định số 132-HĐBT ngày 5-5-1990 của Hội đồng Bộ trưởng (1)

Đối với các đô thị mới hình thành, chưa có tên trong bản danh mục xếp hạng đô thị, thì tạm thời sắp xếp như sau:

- + Các đô thị nơi có trụ sở ủy ban nhân dân tỉnh xếp vào đô thị loại IV;
- + Các đô thị khác (trừ thị trấn) xếp vào đô thị loại V;

+ Thị trấn

Loại đường phố, hoặc khu phố:

Trong mỗi loại đô thị được chia thành các loại đường phố (hoặc khu vực) như sau:

- + Đô thị loại I được phân phối tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;
- + Đô thị loại II được phân phối tối đa 4 loại đường phố, hoặc khu phố;
- + Đô thị loại III được phân phối tối đa 3 loại đường phố, hoặc khu phố;
- + Đô thị loại IV được phân phối tối đa 3 loại đường phố, hoặc khu phố;
- + Đô thị loại V được phân phối tối đa 2 loại đường phố, hoặc khu phố;
- + Thị trấn được phân tối đa 2 loại đường phố hoặc khu phố.

Tuỳ tình hình cụ thể, ở mỗi đô thị có thể phân số loại đường phố ít hơn mức trên, nhưng phải xếp từ loại đường phố bậc cao trở xuống theo thứ tự 1,2, v.v... Riêng đối với thị xã, thị trấn thuộc các tỉnh miền núi, hải đảo phía bắc và tây nguyên quá nhỏ, những thị trấn mới hình thành, điều kiện sinh hoạt kém so với các thị trấn khác trong địa phương, có thể xếp loại đường phố từ bậc 2.

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 sản xuất kinh doanh, 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 ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định.

Vị trí đất:

căn cứ vào loại đường phố đã được ủy ban nhân dân 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 ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc cấp tương đương quyết định.

Mỗi loại đường phố được xếp tối đa theo 4 vị trí đất, cụ thể như sau:

Vị trí 1: áp dụng đối với đất ở mặt tiền.

Vị trí 2: áp dụng đối với đất ở trong ngõ, hẻm của đường phố có điều kiện sinh hoạt thuận lợi (xe ô tô, hoặc xe ba bánh vào tận nơi v.v...)

Vị trí 3: áp dụng đối với đất của những hộ độc lập nhưng phải đi qua nhà mặt tiền, đất ở trong ngõ, trong hẻm đường phố có điều kiện sinh hoạt kém hơn vị trí 2 (ô tô hoặc xe ba bánh không vào được...)

Vị trí 4: áp dụng đối với đất trong ngõ, trong hẻm của các ngõ, hẻm thuộc vị trí 2, vị trí 3 nêu trên và các vị trí còn lại khác, mà điều kiện sinh hoạt rất kém.

Trong mỗi loại đường phố, không nhất thiết phải xếp đủ 4 vị trí đất, mà phải căn cứ cụ thể vào đường phố để xếp, có thể xếp ít vị trí hơn, nhưng phải xếp từ vị trí 1 tương ứng với bậc thuế cao nhất trở xuống. Trong cùng vị trí đất nhưng do điều kiện thuận lợi có khác nhau, thì có thể được hạ thấp mức thuế tối đa bằng 2 lần mức thuế nông nghiệp quy định trong biểu dưới đây đối với lô đất có điều kiện thấp hơn.

Ví dụ: hai lô đất được xếp cùng vị trí số 1 của đường phố loại 1, thuộc đô thị loại I, theo quy định phải chịu mức thuế đất bằng 25 lần mức thuế nông nghiệp, nhưng trong đó có 1 lô đất ở vị trí mức độ thuận tiện không bằng lô kia, thì có thể áp dụng mức thuế đất bằng 24 lần mức thuế nông nghiệp.

Đối với lô đất giáp ranh giữa các loại đường phố, đất góc của 2 loại đường phố, đất giáp ranh giữa các vị trí mà có những bậc thuế cao thấp khác nhau, thì căn cứ vào mức độ thuận tiện của vị trí đất., chi cục trưởng thuế được điều chỉnh và xếp vào bậc thuế phù hợp.

c) Mức thuế nông nghiệp làm căn cứ tính thuế đất thuộc vùng đô thị là mức thuế 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 ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thì áp dụng mức thuế nông nghiệp cao nhất trong tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đó.

- Các thị xã, thị trấn, áp dụng mức thuế 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 nông nghiệp cao nhất ở tại khu vực thị xã thị trấn đó.

Số lần mức thuế 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 LOẠI CÁC BẬC THUẾ THEO VỊ TRÍ CỦA TỪNG LOẠI ĐƯỜNG PHỐ

 - LO¹I - LO¹I - BỀ THUỖ THEO VP TRÝ SẾT -
 - S¹ THP - S¹ ENG PHÈ- (Sè I Cn mœc thuỖ n«ng nghiÖp) -
 - - -----
 - - -VP trÝ 1 - VP trÝ 2 - VP trÝ 3 - VP trÝ 4 -

 - Lo¹i I - 1 - 25 - 22 - 18 - 13 -
 - - 2 - 23 - 20 - 16 - 11 -
 - - 3 - 21 - 18 - 14 - 9 -
 - - 4 - 19 - 16 - 22 - 7 -

 - Lo¹i II - 1 - 23 - 20 - 16 - 11 -
 - - 2 - 21 - 18 - 14 - 9 -
 - - 3 - 19 - 16 - 12 - 7 -
 - - 4 - 17 - 14 - 10 - 6 -

 -Lo¹i III - 1 - 20 - 17 - 13 - 8 -
 - - 2 - 18 - 15 - 11 - 6 -
 - - 3 - 16 - 13 - 9 - 5 -

 -Lo¹i IV - 1 - 15 - 13 - 10 - 6 -
 - - 2 - 13 - 11 - 7 - 5 -
 - - 3 - 11 - 8 - 5 - 4 -

 - Lo¹i V - 1 - 10 - 8 - 6 - 5 -
 - - 2 - 8 - 6 - 5 - 4 -

 -ThP trËn - 1 - 10 - 8 - 6 - 4 -

Trường hợp trong một đô thị có những thôn xóm mà điều kiện sinh hoạt như vùng nông thôn, chuyên sản xuất nông nghiệp, thì áp dụng thu thuế đất như vùng nông thôn theo hướng dẫn tại điểm 2 mục này.

2. Đối với đất thuộc vùng nông thôn:

a) Diện tích đất tính thuế, là toàn bộ diện tích đất thực tế quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân, không thuộc diện nộp thuế nông nghiệp, bao gồm: diện tích mặt đất xây nhà ở, xây công trình, (Kể cả chuồng trâu, chuồng bò, bếp, bể nước, sân v.v...) diện tích ao, hồ, vườn rau, vườn cây ăn quả, đất làm đường đi, diện tích đất để trống v.v...

Phương pháp xác định diện tích đất để tính thuế ở nông thôn căn cứ vào sổ địa chính Nhà nước, ở những nơi chưa có địa chính thì trên cơ sở tờ khai nộp thuế đất và ý kiến của cán bộ quản lý ruộng đất, được ủy ban nhân dân xã xác nhận. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan thuế phối hợp với ủy ban nhân dân xã, kiểm tra diện tích đất thực tế quản lý sử dụng của từng tổ chức, cá nhân để xác định đúng diện tích đất tính thuế.

b) Hạng đất để xác định mức thuế đất bằng cùng hạng đất nông nghiệp trong thôn, xóm, ấp, bản. Trường hợp không xác định được cùng hạng đất tính thuế, thì xác định bằng hạng đất tính thuế nông nghiệp cao nhất ở thôn, xóm, ấp bản đó. Riêng đối với những thôn xóm, ấp, bản ở trên vùng đồi đá sỏi, vùng chua mặn, vùng cát chưa xếp hạng đất nông nghiệp, chưa thu thuế nông nghiệp, thì cũng chưa thu thuế đất ở.

Ủy ban nhân dân xã căn cứ vào kết quả phân hạng đất thuế nông nghiệp đã được ủy ban nhân dân huyện phê duyệt để xác định hạng đất tính thuế đất ở, đất xây dựng công trình cho từng thôn, xóm, ấp, bản.

c) Mức thuế đất thuộc vùng nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Pháp lệnh về thuế nhà đất, tương ứng với từng hạng đất ở từng vùng (thôn, xóm, ấp, bản) nêu tại tiết b, điểm này như sau:

- Đất thuộc vùng núi, mức thuế đất bằng mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng (thôn, xóm, ấp, bản).

- Đất thuộc vùng trung du, mức thuế đất bằng 1,5 lần mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng (thôn, xóm, ấp, bản);

- Đất thuộc vùng đồng bằng, mức thuế đất bằng 2 lần mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng (thôn, xóm, ấp, bản);

Đất ở mà sử dụng vào sản xuất nông nghiệp thì được tính thuế đất bằng mức thuế nông nghiệp cùng hạng đất trong vùng (thôn, xóm, ấp, bản). Nếu trồng cây lâu năm thì tính theo mức thuế nông nghiệp cây lâu năm.

3. Phân bổ thuế đất đối với nhà nhiều tầng và khu tập thể thuộc nhiều tổ chức cá nhân quản lý sử dụng.

a) Đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng do một tổ chức hoặc cá nhân quản lý sử dụng thì tổ chức hoặc cá nhân đó phải nộp thuế cho toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên. Trường hợp tổ chức hoặc cá nhân này cho một tổ chức hoặc cá nhân khác thuê, thì người thuê không phải nộp thuế đất.

b) Trong một khoảng đất có nhiều tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, nguyên tắc là: tổng diện tích đất chịu thuế của các tổ chức cá nhân này phải bằng tổng diện tích đất của khoảng đất đó. Do vậy, mỗi tổ chức, cá nhân ngoài việc phải kê khai diện tích đất thực tế sử dụng (bao gồm diện tích mặt đất nhà ở, công trình phụ, trồng rau, kể cả phần lấn chiếm riêng) còn phải kê khai thâm phần diện tích đất sử dụng chung như: đất làm đường đi

chung, sân chung, đất xây các công trình sử dụng chung (xây trạm bơm nước v.v...) kể cả diện tích bỏ trống.

Việc phân chia phần diện tích đất sử dụng chung do các tổ chức cá nhân trong khu tập thể tự thỏa thuận phân bổ. Trường hợp các tổ chức, cá nhân này không tự thỏa thuận được thì cơ quan thuế sẽ căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng để phân bổ số thuế phải nộp cho từng tổ chức, cá nhân phải nộp.

c) Đối với đất do nhiều tổ chức, cá nhân quản lý nhưng không thuộc một khoảnh, thì các tổ chức cá nhân này phải nộp thuế đất phần diện tích đất thực tế sử dụng (kể cả diện tích lấn chiếm thêm để xây nhà trồng rau, làm công trình phụ v.v...)

d) Đối với đất xây nhà nhiều tầng, do nhiều tổ chức cá nhân quản lý, sử dụng ở các tầng khác nhau thì từ tầng 5, (lầu 4) trở lên không phải nộp thuế đất. từ tầng 4 (lầu 3) trở xuống thì việc phân bổ phần diện tích đất sử dụng chung cũng xác định như hướng dẫn tại tiết b điểm này.

Riêng hệ số phân bổ thuế đất cho các tầng (lầu) đối với phần diện tích đất xây nhà nhiều tầng (lầu) như sau:

-	-	HỒ sè c,c tÇng (IÇu)	-	-

-	Nhụ	- tÇng 1	- tÇng 2	- tÇng 3 - tÇng 4 -
-		- (IÇu trÖt)- (IÇu 1)	- (IÇu 2)	- (IÇu 3)-

-	1 tÇng (nhụ trÖt)	- 1	-	- -
-	2 tÇng (1 IÇu)	- 0,7	- 0,3	- - -
-	3 tÇng (2 IÇu)	- 0,7	- 0,2	- 0,1 - -
-	4 tÇng (3 IÇu)	- 0,7	- 0,2	- 0,07 - 0,03 -

4. Thuế đất tính bằng thóc, thu bằng tiền theo giá thóc thuế nông nghiệp (hoặc giá thu thuế nông nghiệp bằng tiền thay thóc) của vụ cuối năm liền trước năm thu thuế đất, và phải báo cáo với Bộ tài chính trong quý I của năm chịu thuế, và phải báo cáo với Bộ Tài chính trong quý I của năm chịu thuế đất. Riêng quý IV/1992 giá thóc tính thuế đất được căn cứ vào giá thóc đang thu thuế nông nghiệp quý IV/1992.

III. KÊ KHAI, NỘP THUẾ ĐẤT

1. Kê khai nộp thuế đất:

Tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất có trách nhiệm kê khai tình trạng đất với cơ quan thuế, theo mẫu thống nhất do Bộ tài chính phát hành (mẫu đính kèm Thông tư này).

tờ khai được lập thành 2 bản gửi cho Chi cục thuế nơi có đất chịu thuế vào tháng 1 hàng năm.

Chi cục thuế có trách nhiệm tổ chức thu hồi tờ khai nhanh chóng, thuận tiện và tính số thuế phải nộp cho từng tờ khai. Sau khi được thủ trưởng cơ quan thuế phê duyệt mức thuế phải nộp, 1 bản tờ khai được gửi cho người kê khai nộp thuế và coi là thông báo nộp thuế lần 1, bản lưu tại cơ quan thuế làm căn cứ lập sổ thuế.

Đối tượng nộp thuế đất nêu tại điểm 2 mục I của Thông tư này, phải chủ động liên hệ

với Chi cục thuế quận, huyện để nhận tờ khai nộp thuế đất.

Đối với một số trường hợp cụ thể hướng dẫn thêm như sau:

- Một tổ chức hoặc cá nhân đang trực tiếp có quyền sử dụng đất ở nhiều địa điểm khác nhau, thì phải lập tờ khai riêng cho từng lô đất ở từng địa điểm.

- Tổ chức, cá nhân cho thuê nhà đất (kể cả trường hợp nhà đất do cơ quan phân phối cho cán bộ công nhân viên) thì tổ chức cá nhân đó phải kê khai toàn bộ diện tích đất trong khuôn viên cho thuê.

- Tổ chức, cá nhân chiếm dụng đất ở, đất xây dựng công trình (bao gồm cả trường hợp lấn chiếm đất ra ngoài khuôn viên của chủ cho thuê hoặc chủ phân phối nhà đất) thì người đang trực tiếp sử dụng phải kê khai nộp thuế đất. Việc kê khai nộp thuế đất này không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất. - Đối với đất xây nhà nhiều tầng hoặc đất trong khu tập thể do nhiều tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng thì từng tổ chức, cá nhân phải tự kê khai nộp thuế. Tờ kê khai phải ghi rõ phần diện tích được quyền sử dụng, diện tích lấn chiếm thêm, và phần diện tích đất sử dụng chung được phân bổ. Riêng đối với nhà ở từ tầng 4 (lầu 3) trở xuống, ngoài việc phải kê khai như trên, còn phải ghi rõ tầng nào (để áp dụng hệ số phân bổ giữa các tầng)

- Những đối tượng không phải nộp thuế đất quy định tại Điều 3 và khoản 1 Điều 13 của Pháp lệnh về thuế nhà đất thì phải kê khai nộp thuế phần diện tích đất sử dụng để kinh doanh hoặc để ở mà theo quy định phải nộp thuế đất.

2. Thủ tục nộp thuế:

- Chi cục thuế căn cứ vào tờ khai đã được kiểm tra tính thuế, chậm nhất hết quý I hàng năm phải lập cộng sổ thuế của từng phường, xã (hoặc thôn, xóm, ấp, bản) và phải được Chi cục trưởng ký duyệt.

- Căn cứ vào sổ thuế phải nộp ghi trong thông báo, đối tượng nộp thuế phải chủ động thực hiện việc nộp thuế tại nơi thu tiền thuế (theo hướng dẫn của Chi cục thuế). Số thuế cả năm nộp làm hai kỳ. Kỳ đầu nộp 50% số thuế phải nộp cả năm và nộp chậm nhất là ngày 30 tháng 4. Kỳ thứ 2 nộp hết số thuế còn lại, chậm nhất là ngày 31 tháng 10. Đối với trường hợp người nộp thuế tự nguyện nộp 1 lần thì thu vào kỳ đầu.

Riêng đất ở thuộc vùng nông thôn nộp thuế một lần, thời hạn nộp chậm nhất ngày 31 tháng 10.

- Đối với vùng nông thôn xa xôi, hẻo lánh, Chi cục thuế có thể thỏa thuận và quyết định ủy nhiệm thu tiền thuê đất, ủy nhiệm thu phải thanh toán, quyết toán kịp thời tiền thuê đất đã thu phải thanh toán, quyết toán kịp thời tiền thuê đất đã thu theo đúng chế độ ủy nhiệm thu. Nghiêm cấm việc chiếm dụng, xâm tiêu tiền thuê ủy nhiệm thu thuế đất được trích thù lao bằng từ 3% đến 5% số thuế thực thu được nộp vào kho bạc trong đó: ở thành phố là 3%, ở nông thôn là 5% và được trích trước khi nộp tiền thuê vào kho bạc Nhà nước. Cục thuế các tỉnh, thành phố hướng dẫn mức trích cụ thể tiền thù lao, phân phối tiền thù lao cho các ủy nhiệm thu và thanh toán quyết toán biên lai, tiền thuê theo đúng chế độ quy định.

- Khi thu nhận tiền thuế đất, người thu thuế (kho bạc, thuế vụ hay ủy nhiệm thu) phải thu bằng biên lai thuế nhà đất do Bộ tài chính phát hành. Biên lai thu thuế ghi thành 3 liên: Liên 1 chuyển cho cơ quan thuế, liên 2 cấp cho người nộp thuế, liên 3 lưu lại người thu thuế.

Đối với các xí nghiệp quốc doanh và các tổ chức kinh tế khác, có tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng đang thực hiện chế độ tự nộp thuế do Bộ Tài chính quy định, thì có thể đến kỳ hạn nộp thuế so Chi cục thuế thông báo, chủ động làm giấy nộp tiền thuê đất vào kho bạc Nhà nước.

3. Thuế đất nộp vào kho bạc quận, huyện nơi có đất chịu thuế, ghi vào mục 23 theo chương, loại, khoản, hạng tương ứng với từng đối tượng nộp thuế của mục lục ngân sách Nhà nước quy định.

4. Số tiền thuế đất đối với đất dùng vào sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đã nộp vào ngân sách Nhà nước, coi là một yếu tố chi phí, được trừ khi xác định lợi tức chịu thuế

IV. GIẢM THUẾ, MIỄN THUẾ ĐẤT

Theo quy định tại Điều 13, 14 PHáp lệnh về thuế nhà đất và Điều 9, 10, 11 Nghị định số 339/HĐBT ngày 22 tháng 9 năm 1992, việc giảm thuế, miễn thuế được thực hiện như sau:

1. Tạm miễn thuế đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan hành chính sự nghiệp Nhà nước, tổ chức xã hội, công trình văn hóa, đất chuyên dùng vào mục đích quốc phòng và an ninh.

Đất thuộc diện tạm miễn thuế, ở điểm này nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh, hoặc để ở thì phải nộp thuế đất.

b) Đất ở thuộc vùng rừng núi rẻo cao thuộc diện được miễn thuế nông nghiệp (theo Pháp lệnh thuế nông nghiệp qui định), cùng định canh, định cư.

Đất ở đối với đồng bào xây dựng kinh tế mới được miễn thuế đất trong 5 năm đầu kể từ ngày đến ở; từ năm thứ 6 trở đi phải nộp thuế đất.

c) Đất ở của gia đình thương binh 1/4, hạng 2/4, gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp Nhà nước quy định, đất xây nhà tình nghĩa cho các đối tượng chính sách xã hội. Những đối tượng này chỉ được miễn thuế một nơi ở duy nhất, với diện tích không quá mức quy định tại Điều 35 Luật đất đai và trong thời gian đối tượng hưởng chính sách còn sống. Mức miễn thuế đất cụ thể cho mỗi hộ không được quá mức quy định cho từng vùng như sau:

- Vùng đồng bằng Bắc Bộ và đồng bằng miền Trung từ Thanh Hóa đến Thuận Hải: 200 m².

- Trung Du, đông Nam Bộ và đồng bằng sông Cửu Long: 300 m². - Miền núi và Tây Nguyên: 400 m².

Đối với những vùng nhân dân có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ, hoặc đất ở vùng quanh năm ngập nước thì có thể miễn thuế đất ở mức diện tích cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá 1,5 lần (một lần rưỡi) mức đất ở quy định cho từng vùng nêu trên.

d) Đất ở của người tàn tật, người chưa đến tuổi thành niên và người già cô đơn không nơi nương tựa, không có khả năng nộp thuế, được miễn thuế đất cho một nơi ở do chính đối tượng đứng tên, với diện tích không quá mức quy định tại điều 35 Luật đất đai như đã nêu tại tiết c điểm 1 mục này.

2. Được xét giảm thuế, miễn thuế đất ở cho các đối tượng nộp thuế khó khăn về kinh tế do bị thiên tai, địch họa, tai nạn bất ngờ. Nếu giá trị thiệt hại về tài sản từ 20% đến 50% tổng giá trị tài sản (tài sản cố định, tài sản lưu động có trên lô đất chịu thuế) thì được xét giảm thuế đất 50%, nếu giá trị thiệt hại trên 50% thì được miễn thuế đất.

3. Thủ tục xét giảm thuế, miễn thuế đất quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân thuộc diện được tạm miễn thuế đất nêu tại điểm 1 mục IV, phải kê khai tổng diện tích đất thực tế quản lý sử dụng, diện tích đất sử dụng theo từng mục đích (trụ sở, ở, kinh doanh v.v.) có xác nhận của ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất chịu thuế hoặc của cơ quan quản lý cấp trên (nếu là tổ chức) gửi đến Chi cục thuế trực tiếp thu

thuế, Chi cục thuế căn cứ vào tờ khai có xác nhận của các cơ quan trên, thực hiện kiểm tra, tính toán số thuế được miễn và số thuế còn phải nộp. b) Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng xét giảm thuế, miễn thuế nêu tại điểm 2 mục này, ngoài việc phải kê khai như các đối tượng ở điểm 1, còn phải gửi kèm theo đơn đề nghị, giải trình lý do giảm hoặc miễn thuế có xác nhận của ủy ban nhân dân phường, xã nơi có đất chịu thuế.

Chi cục thuế căn cứ tờ khai, đơn đề nghị giảm, miễn thuế kiểm tra, xác minh, kiến nghị mức giảm, miễn thuế cho từng trường hợp, gửi toàn bộ hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền quyết định.

4. Thẩm quyền xét giảm thuế, miễn thuế của điểm 2 mục này do ủy ban nhân dân huyện, quận và cấp tương đương quyết định theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục thuế. Riêng việc xét giảm, miễn thuế đất đối với xí nghiệp quốc doanh trung ương, xí nghiệp quốc doanh tỉnh, thành phố quản lý do Cục trưởng Cục thuế quyết định theo đề nghị của Chi cục trưởng thuế.

V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Việc xử lý vi phạm về thuế đất và thẩm quyền xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 15, 16, 17, 18 PHáp lệnh về thuế nhà đất.

Mỗi vụ vi phạm được xử lý phải có hồ sơ biên bản ghi cục thể chi tiết từng vi phạm, đủ căn cứ pháp lý để kết luận về tính chất mức độ vi phạm, trên cơ sở đó quyết định xử lý theo đúng pháp lệnh hiện hành.

2. Về khiếu nại và giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 20, 21, 22, 23 Pháp lệnh về thuế nhà đất và theo đúng quy định trong Pháp lệnh khiếu nại và tố cáo của công.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các cá nhân hoặc tổ chức thuộc đối tượng nộp thuế đất phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Pháp lệnh về thuế nhà đất. Mọi vi phạm về thuế đất sẽ bị xử phạt theo quy định tại Điều 15 PHáp lệnh về thuế nhà, đất.

2. Cơ quan thuế các cấp có nhiệm vụ tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức cá nhân trong phạm vi địa phương thực hiện đúng PHáp lệnh về thuế nhà, đất; Nghị định số 339-HĐBT ngày 22 tháng 9 năm 1992 của Hội đồng Bộ trưởng và các nội dung hướng dẫn tại thông tư này. Trong trường hợp cần thiết ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố có thể thành lập ban chỉ đạo triển khai thu thuế đất trên địa phương, thành phần gồm đại diện cơ quan thuế, xây dựng, quản lý ruộng đất.

3. Thông tư này thay thế Thông tư số 53-TC/TCT ngày 28 tháng 9 năm 1991 của Bộ tài chính và những quy định trước đây trái với thông tư này đều bãi bỏ.

4. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 1 tháng 10 năm 1992. Để triển khai có hiệu quả Pháp lệnh thuế nhà đất, các địa phương cần tổ chức thực hiện ngay các công việc sau:

a) Tổ chức phát mẫu tờ khai kịp thời cho các đối tượng nộp thuế. Riêng đối với những tổ chức, cá nhân đã thực hiện kê khai trong năm 1991 và đã nộp tờ khai cho cơ quan thuế, thì nay được tiếp tục sử dụng kết quả kê khai để tính thuế đất.

b) Thuế đất quý IV năm 1992 thu một lần bằng 25% (hai mươi lăm phần trăm) số thuế đất phải nộp cả năm.

Đối với những tổ chức, cá nhân đã nộp thuế nhà, đất 6 tháng cuối năm 1991, sau khi đã tính trừ số thuế phải nộp quý IV/1992, mà vẫn còn thừa thì được từ tiếp vào số thuế phải nộp của năm sau, hoặc thoái trả số tiền thuế đã nộp thừa, theo yêu cầu của người nộp thuế, nếu còn thiếu thì phải nộp tiếp.

Cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài chính, kho bạc cùng cấp thực hiện việc thoái trả tiền thuế bằng nguồn thu thuế đất năm 1991 đã nộp vào ngân sách địa phương.

Trong quá trình thực hiện, những khó khăn vướng mắc cần báo cáo kịp thời với chính quyền địa phương và Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết.

Hà Nội, ngày 40 tháng 9 năm 1992

K.T BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

THỨ TRƯỞNG

PHAN VĂN DĨNH

@