

Số: **1692** /TCT-CS

Hà Nội, ngày **18** tháng **5** năm 2012

V/v Hướng dẫn kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Ninh Thuận

Cục thuế tỉnh Ninh Thuận có Công văn số 549/CT-THNVDT ngày 16/03/2012 về hướng dẫn kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm 3.3 Điều 2 Thông tư số 45/2011/TT-BTNMT ngày 26/12/2011 của Bộ Tài nguyên & Môi trường hướng dẫn xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm, diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp quy định:

“3. Đất chiếm quy định tại khoản 7 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đất đang sử dụng vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, có nguồn gốc thuộc một trong các trường hợp sau:

3.3. Đất mà Nhà nước đã có quyết định thu hồi và đã thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật cho người bị thu hồi đất nhưng sau thời hạn bàn giao đất cho Nhà nước, người bị thu hồi đất vẫn đang tiếp tục sử dụng”.

- Tại khoản 7 Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/NĐ-CP quy định:

“Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0.2% và không áp dụng hạn mức. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm”.

- Căn cứ 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 3 Điều 1 quy định:

“Điều 1. Đối tượng chịu thuế

3. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh”.

+ Tại điểm 1.2, khoản 1, Điều 2 quy định:

“Điều 2. Đối tượng không chịu thuế

Đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh thuộc đối tượng không chịu thuế bao gồm:

1.2. Đất xây dựng công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng bao gồm đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, công trình văn hoá, điểm bưu

điện - văn hoá xã, phường, thị trấn, tượng đài, bia tưởng niệm, bảo tàng, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn;”.

+ Tại khoản 1 và khoản 5 Điều 7 quy định:

“Điều 7. Thuế suất.

1. Đất ở:

a) Đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần như sau:

BẬC THUẾ	DIỆN TÍCH ĐẤT TÍNH THUẾ (m ²)	THUẾ SUẤT (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

b) Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

...5. Đất lần, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2%”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đất ở nằm trong khu quy hoạch đã có quyết định thu hồi và đã nhận tiền bồi thường nhưng sau thời hạn bàn giao đất cho Nhà nước, người bị thu hồi đất vẫn đang tiếp tục sử dụng đất thì phải kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011.

Đối với trường hợp đất mà Nhà nước đã có quyết định thu hồi nhưng chưa nhận tiền bồi thường, nếu người bị thu hồi tiếp tục sử dụng diện tích đất ở thuộc khu quy hoạch thì thực hiện kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Đối với các loại chợ do các Công ty quản lý khai thác kinh doanh hoặc Ban quản lý được UBND thành phố giao nhiệm vụ quản lý nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh thì phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Ninh Thuận được biết././.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-TCT (01b);
- Lưu: VT, Vụ CS (02b);

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



Cao Anh Tuấn