

Số: 1990 /BTC-TCT  
V/v: Chính sách thuế  
sử dụng đất phi nông nghiệp

Hà Nội, ngày 06 tháng 2 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thời gian vừa qua Bộ Tài chính nhận được công văn của một số Cục thuế tỉnh, thành phố đề nghị giải đáp một số vướng mắc khi triển khai Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Về các vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

**1. Miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

- Tại khoản 2 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 quy định:

“ 2. 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 người nộp thuế”.

- Tại khoản 4 Điều 11 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nêu trên quy định:

“4. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định của Luật này.”

- Tại tiết b, điểm 1.4 Điều 5 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 quy định:

“b4) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không áp dụng hạn mức. Toàn bộ diện tích đất ở tính thuế của người nộp thuế áp dụng theo thuế suất đối với diện tích đất trong hạn mức”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xem xét miễn giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (chỉ được xét miễn, giảm thuế đối với đất ở sử dụng đúng mục đích).

**2. Nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với trường hợp thay đổi người nộp thuế và thay đổi căn cứ tính thuế**

- Tại điểm 1.3 Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 153/2011/TT-BTC nêu trên quy định:

“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.”

- Tại điểm 3.3 Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC nêu trên quy định:

“3.3 Đối với trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về NNT, người chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN nơi có đất chịu thuế trước khi thực hiện các thủ tục pháp lý; Trường hợp thừa kế, nếu chưa hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN thì người nhận thừa kế có trách nhiệm hoàn tất việc nộp thuế vào NSNN.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp trong năm phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về người nộp thuế thì nghĩa vụ tài chính được xác định riêng cho từng người nộp thuế kể từ tháng phát sinh sự thay đổi;

Trường hợp người chuyển nhượng đã nộp đủ số thuế cả năm mà thời điểm chuyển nhượng rơi vào các tháng trong năm thì người nhận chuyển nhượng không phải nộp thuế cho các tháng còn lại của năm đó.

Trường hợp trong năm có sự thay đổi diện tích tính thuế làm tăng số thuế phải nộp thì người nộp thuế phải kê khai, nộp thuế đối với phần diện tích tăng thêm, tương ứng với số tháng còn lại của năm có sự thay đổi. /

**Nơi nhận:** ✓

- Như trên;
- Cục QLCS, Vụ CST (BTC);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu: VT, TCT(VT, CS (2b)). 75

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỦ TRƯỞNG**



**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**

09509754