

TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN CHÍNH SÁCH THUẾ SDDPNN VÀ CHÍNH SÁCH THUẾ CHO THUÊ TÀI SẢN

A. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Nguyên tắc tính thuế (theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính)

- Số thuế phải nộp của mỗi người nộp thuế được xác định trong phạm vi một (01) tỉnh.

+ Trường hợp người nộp thuế có đất thuộc diện chịu thuế tại nhiều quận, huyện trong phạm vi một (01) tỉnh thì số thuế phải nộp được xác định cho từng thửa đất tại cơ quan Thuế nơi có đất chịu thuế; *Nếu người nộp thuế có thửa đất vượt hạn mức hoặc tổng diện tích đất chịu thuế vượt hạn mức tại nơi có quyền sử dụng đất thì phải kê khai tổng hợp tại cơ quan Thuế do người nộp thuế lựa chọn.*

Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế: Thực hiện theo Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 16/5/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn Tp.HCM. Theo đó, hiện nay hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại quận Tân Bình là không quá 160m²/hộ.

+ 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.

+ Trường hợp trong năm phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế (trừ trường hợp thay đổi giá 1m² đất tính thuế) thì số thuế phải nộp được xác định từ tháng phát sinh sự thay đổi.

2. Cách tính thuế SDDPNN (theo quy định tại Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính)

Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp đối với diện tích đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh được xác định như sau:

$$\text{Số thuế phải nộp (đồng)} = \text{Số thuế phát sinh (đồng)} - \text{Số thuế được miễn, giảm (nếu có)}$$

Trong đó,

$$\text{Số thuế phát sinh} = \text{Diện tích đất tính thuế} \times \text{Giá của } 1\text{m}^2 \text{ đất} \times \text{Thuế suất \%}$$

a. Diện tích đất tính thuế:

Theo Điều 5 Thông tư 153/2011/TT-BTC diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng.

b. Giá của 1 m² đất tính thuế:

- Là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do UBND cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm.

* Chu kỳ 2017 - 2021 giá đất được áp dụng theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP. HCM.

c. Thuế suất:

Với 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 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

3. Hồ sơ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính)

- **Đối với trường hợp khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp của năm, hồ sơ gồm:**

+ Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho từng thửa đất chịu thuế theo mẫu số 01/TK-SDDPNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC;

+ Bản chụp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chịu thuế như: 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 chụp các giấy tờ chứng minh thuộc diện được miễn, giảm thuế (nếu có).

- **Đối với trường hợp khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, hồ sơ gồm:**

+ Tờ khai tổng hợp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mẫu số 03/TKTH- SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC.

4. Nguyên tắc khai thuế (theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính)

- NNT có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến NNT như: tên, số CMT, 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).

- 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.

Trường hợp phát sinh các sự việc dẫn đến sự thay đổi về NNT thì NNT mới phải kê khai và nộp hồ sơ khai thuế theo quy định trong **thời hạn 30 (ba mươi) ngày** kể từ ngày phát sinh các sự việc trên; Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi số thuế phải nộp (trừ trường hợp thay đổi giá 1m² đất tính thuế) thì NNT phải kê khai và nộp hồ sơ khai thuế **trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày** kể từ ngày phát sinh các yếu tố làm thay đổi số thuế phải nộp.

- **Việc kê khai tổng hợp thuế SDDPNN chỉ áp dụng đối với đất ở.**

Người nộp thuế thuộc diện phải kê khai tổng hợp theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC thì phải thực hiện lập tờ khai tổng hợp và nộp tại Chi cục Thuế nơi NNT đã chọn và đăng ký.

5. Khai bổ sung hồ sơ khai thuế (theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính)

a) Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp thì NNT phải kê khai bổ sung theo mẫu số 01/TK-SDDPNN hoặc mẫu số 02/TK-SDDPNN trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh các yếu tố đó.

b) Trường hợp phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhằm lẫn gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thì NNT được khai bổ sung.

Trường hợp đến sau ngày 31/3 năm sau mà người nộp thuế mới phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhằm lẫn thì được khai bổ sung (khai cho cả Tờ khai thuế năm và Tờ khai tổng hợp) trong năm đó.

6. Thời hạn nộp thuế (theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính)

- Người nộp thuế nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của năm làm **2 kỳ**. Kỳ thứ nhất, thời hạn nộp tiền **chậm nhất là ngày 31 tháng 5**. Kỳ thứ hai, thời hạn nộp tiền **chậm nhất là ngày 31 tháng 10**.

- Người nộp thuế được quyền lựa chọn nộp thuế một lần hoặc hai lần trong năm. Trường hợp người nộp thuế muốn nộp một lần cho cả năm thì phải nộp vào kỳ nộp thứ nhất của năm.

- Thời hạn nộp tiền chênh lệch theo xác định của người nộp thuế tại Tờ khai tổng hợp chậm nhất là ngày 31 tháng 3 năm sau.

- Trường hợp trong chu kỳ ổn định 05 (năm) năm mà người nộp thuế đề nghị được nộp thuế một lần cho nhiều năm thì hạn nộp thuế chậm nhất là ngày 31 tháng 12 của năm đề nghị.

7. Về tính tiền nộp chậm tiền thuế SDDPNN

Kể từ ngày 01/01/2019, trường hợp người nộp thuế nộp chậm tiền thuế SDDPNN so với thời hạn quy định thì cơ quan thuế sẽ thực hiện tính tiền chậm nộp tiền thuế SDDPNN theo mức quy định hiện hành (**mức 0.03%/ngày**) theo hướng dẫn Công văn số 1746/TCT-TNCN ngày 11/5/2018 của Tổng cục Thuế.

B. CHÍNH SÁCH THUẾ CHO THUÊ TÀI SẢN

1. Đăng ký thuế :

Tất cả cá nhân, hộ gia đình phát sinh hoạt động cho thuê tài sản đều thuộc trường hợp phải đăng ký thuế, cấp mã số thuế để kê khai, nộp thuế.

Thời hạn đăng ký thuế: 10 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu hoạt động sản xuất, kinh doanh (nếu không thuộc trường hợp phải đăng ký kinh doanh) hoặc ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

2. Khai thuế, nộp thuế:

2.1 Đối với kê khai lệ phí môn bài

Cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình cho thuê tài sản khai lệ phí môn bài một lần theo từng hợp đồng cho thuê tài sản.

Hồ sơ khai lệ phí môn bài là Tờ khai lệ phí môn bài theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định 139/2016/NĐ-CP ngày 04/10/2016 của Chính phủ.

2.2 Đối với kê khai thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân

a. Căn cứ tính thuế:

Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x Tỷ lệ thuế GTGT 5%

Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x Tỷ lệ thuế TNCN 5%

b. Hồ sơ khai thuế

- Tờ khai theo mẫu số 01/TTS ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC;

- Phụ lục theo mẫu số 01-1/BK-TTS ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng);
- Bản chụp hợp đồng thuê tài sản, phụ lục hợp đồng (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng);
- Bản chụp Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (nếu có).

c. Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Nơi nộp hồ sơ khai thuế là Chi cục Thuế nơi có tài sản cho thuê.

d. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân, hộ gia đình khai thuế theo kỳ hạn thanh toán chậm nhất là ngày thứ 30 (ba mươi) của quý tiếp theo quý bắt đầu thời hạn cho thuê.
- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân, hộ gia đình khai thuế một lần theo năm chậm nhất là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ ngày kết thúc năm dương lịch.

e. Về xử phạt vi phạm hành chính

Trường hợp các cá nhân, hộ gia đình có phát sinh hoạt động cho thuê tài sản nhưng không thực hiện đăng ký thuế, không kê khai, tính nộp thuế cho thuê tài sản thì sẽ bị xử phạt, truy thu thuế, ấn định thuế, tính tiền chậm nộp theo Luật quản lý thuế và Nghị định số 129/2013/NĐ-CP ngày 16/10/2013 của Chính Phủ theo quy định pháp luật hiện hành.

*** Trường hợp cá nhân cần được hỗ trợ hoặc vướng mắc về chính sách thuế, xin vui lòng liên hệ các địa chỉ sau :**

- Chi cục Thuế quận Tân Bình 450 Trường Chinh phường 13 quận Tân Bình
- +Đội Kê khai Kế toán thuế và Tin học hoặc số điện thoại 028.3810 2090 (nhấn số nội bộ 114 hoặc 117), bộ phận thuế Phi nông nghiệp: 028.66803941
- +Đội Tuyên truyền Hỗ trợ hoặc số điện thoại 028.3810 9989 - 028.3810 2090 (nhấn số nội bộ 106)
- Các Đội thuế Liên phường thuộc Chi cục Thuế quận Tân Bình
- +Đội thuế Liên phường 01 gồm các phường 1,2,3,5,6,7, chợ Phạm Văn Hai. Địa chỉ lầu I – Chợ Phạm Văn Hai 128 Phạm Văn Hai phường 3 quận Tân Bình hoặc số điện thoại 0903627969 (Ông Phan Đình Thụ - Đội trưởng Đội thuế Liên phường 01)
- +Đội thuế Liên phường 02 gồm các phường 4,9,10,11. Địa chỉ 290 Âu Cơ phường 10 quận Tân Bình hoặc số điện thoại 0908601966 (Ông Đỗ Tiến Bình - Đội trưởng Đội thuế Liên phường 02)
- +Đội thuế Liên phường 03 gồm các phường 8,15, Chợ Tân Bình. Địa chỉ 12 Thành Mỹ phường 8 quận Tân Bình hoặc số điện thoại 0988883464 (Bà Nguyễn Thị Tám - Đội trưởng Đội thuế Liên phường 03)
- +Đội thuế Liên phường 04 gồm các phường 12, 13, 14, Chợ Hoàng Hoa thám, chợ Bà Cát. Địa chỉ 940 Âu Cơ phường 14 quận Tân Bình hoặc số điện thoại 0933283228 (Ông Trần Trọng Hiếu - Đội trưởng Đội thuế Liên phường 04)

Trên đây là các nội dung hướng dẫn chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và chính thuế cho thuê tài sản theo quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn có sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo văn bản mới.

CHI CỤC THUẾ QUẬN TÂN BÌNH