

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 53/2011/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 01 tháng 7 năm 2011

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều
của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;
Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2010;
Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

Đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Cụ thể như sau:

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, gồm:

a) Đất xây dựng khu công nghiệp bao gồm đất để xây dựng cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu chế xuất và các khu sản xuất, kinh doanh tập trung khác có cùng chế độ sử dụng đất;

b) Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh (kể cả đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh trong khu công nghệ cao, khu kinh tế);

c) Đất để khai thác khoáng sản, đất làm mặt bằng chế biến khoáng sản, trừ trường hợp khai thác khoáng sản mà không ảnh hưởng đến lớp đất mặt hoặc mặt đất;

d) Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm bao gồm đất để khai thác nguyên liệu và đất làm mặt bằng chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

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

Điều 3. Đối tượng không chịu thuế

Đất phi nông nghiệp sử dụng không vào mục đích kinh doanh quy định tại Điều 3 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế, cụ thể:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm:

a) Đất giao thông, thủy lợi bao gồm đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, đường sắt, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay, bao gồm cả đất nằm trong quy hoạch xây dựng cảng hàng không, sân bay nhưng chưa xây dựng do được phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn phát triển được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đất xây dựng các hệ thống cấp nước (không bao gồm nhà máy sản xuất nước), hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông, an toàn thủy lợi;

b) Đất xây dựng công trình văn hóa, 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 hóa, điểm bưu điện - văn hóa xã, phòng, 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;

c) Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định bảo vệ;

d) Đất xây dựng công trình công cộng khác bao gồm đất sử dụng cho mục đích công cộng trong khu đô thị, khu dân cư nông thôn; đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đất xây dựng công trình hệ thống đường dây tải

điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí và đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình trên; đất trạm điện; đất hồ, đập thủy điện; đất xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng bao gồm đất thuộc nhà chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

3. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

4. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng.

5. Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ bao gồm diện tích đất xây dựng công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ theo khuôn viên của thửa đất có các công trình này.

6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, trụ sở tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công lập; trụ sở các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài tại Việt Nam và các tổ chức quốc tế liên chính phủ được hưởng ưu đãi, miễn trừ tương đương cơ quan đại diện ngoại giao nước ngoài tại Việt Nam;

b) Đất xây dựng các công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học và công nghệ, ngoại giao của cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức sự nghiệp công lập.

7. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh gồm:

a) Đất thuộc doanh trại, trụ sở đóng quân;

b) Đất làm căn cứ quân sự;

c) Đất làm các công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh;

d) Đất làm ga, cảng quân sự;

đ) Đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh;

e) Đất làm kho tàng của các đơn vị vũ trang nhân dân;

g) Đất làm trường bắn, thao trường, bãi tập, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí;

h) Đất làm nhà khách, nhà công vụ, nhà thi đấu, nhà tập luyện thể dục, thể thao và các cơ sở khác thuộc khuôn viên doanh trại, trụ sở đóng quân của các đơn vị vũ trang nhân dân;

i) Đất làm trại giam, trại tạm giam, nhà tạm giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

k) Đất xây dựng các công trình chiến đấu, công trình nghiệp vụ quốc phòng, an ninh khác do Chính phủ quy định.

8. Đất phi nông nghiệp để xây dựng các công trình của hợp tác xã phục vụ trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

Chương II

CĂN CỨ TÍNH THUẾ, ĐĂNG KÝ, KHAI, TÍNH, NỘP THUẾ VÀ MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 4. Diện tích đất tính thuế

Diện tích đất tính thuế là diện tích đất phi nông nghiệp thực tế sử dụng.

1. Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế.

2. Đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, bao gồm cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh thì diện tích đất tính thuế của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà (công trình) của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp không có tầng hầm} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp có tầng hầm} = \frac{\text{Diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư}}{\text{Tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (phần trên mặt đất)} + 50\% \text{ diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng}}$$

Hệ số phân bổ đối với trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất	=	0,5 x	Diện tích đất trên bề mặt tương ứng với công trình xây dựng dưới mặt đất <hr style="border: 0.5px solid black;"/> Tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới mặt đất
--	---	-------	---

Diện tích nhà (công trình) của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng là diện tích sàn thực tế sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo hợp đồng mua bán hoặc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận).

Điều 5. Giá của 1 m² đất tính thuế

1. Giá của 1 m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.

2. Trường hợp trong chu kỳ ổn định có sự thay đổi người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố dẫn đến thay đổi giá của 1 m² đất tính thuế thì không phải xác định lại giá của 1 m² đất tính thuế cho thời gian còn lại của chu kỳ.

3. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp hoặc từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sang đất ở trong chu kỳ ổn định thì giá của 1 m² đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất và được ổn định trong thời gian còn lại của chu kỳ.

Điều 6. Hạn mức đất ở tính thuế

1. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp được giao đất ở mới từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 trở đi là hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất ở mới.

2. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế đối với trường hợp đất ở đang sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2012 được xác định như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở và diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận được xác định theo hạn mức công nhận đất ở thì áp dụng hạn mức công nhận đất ở để làm căn cứ tính thuế. Trường hợp hạn mức công nhận đất ở đó thấp hơn hạn mức giao đất ở hiện hành thì áp dụng hạn mức giao đất ở hiện hành để làm căn cứ tính thuế;

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở và diện tích đất ở

trong Giấy chứng nhận được xác định theo hạn mức giao đất ở thì áp dụng hạn mức giao đất ở để làm căn cứ tính thuế. Trường hợp hạn mức giao đất ở đó thấp hơn hạn mức giao đất ở hiện hành thì áp dụng hạn mức giao đất ở hiện hành để làm căn cứ tính thuế;

c) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức;

d) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không áp dụng hạn mức. Khi người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế áp dụng theo nguyên tắc quy định tại các điểm a, b, c khoản này.

3. Trường hợp thay đổi người nộp thuế thì hạn mức đất ở tính thuế là hạn mức giao đất ở hiện hành do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được áp dụng kể từ năm tính thuế tiếp theo, trừ trường hợp thay đổi người nộp thuế do nhận thừa kế, biếu, tặng giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau thì hạn mức đất ở tính thuế được thực hiện theo hạn mức đất ở quy định và áp dụng đối với người chuyển quyền.

4. Không áp dụng hạn mức đất ở đối với đất lân, chiêm và đất sử dụng không đúng mục đích và đất chưa sử dụng theo đúng quy định.

Điều 7. Đăng ký, khai, tính và nộp thuế

1. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoặc khai thuế, nộp thuế tại cơ quan, cá nhân được cơ quan thuế ủy quyền theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là cơ quan thuế cấp huyện) nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã.

3. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế đối với trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được quy định như sau:

a) Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế đối với từng thửa đất ở có quyền sử dụng tại cơ quan thuế cấp huyện nơi có quyền sử dụng đất như đối với trường hợp có quyền sử dụng một thửa đất;

b) Trường hợp không có thửa đất ở nào vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một nơi có thửa đất để xác định số thuế phải nộp. Phần diện tích đất ở ngoài hạn mức được xác định bằng tổng

diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng trừ đi hạn mức đất ở nơi mà người nộp thuế đã lựa chọn;

c) Trường hợp có một thửa đất ở vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế lựa chọn hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất vượt hạn mức để xác định số thuế phải nộp. Phần diện tích đất ở ngoài hạn mức được xác định bằng phần diện tích vượt hạn mức của thửa đất ở nơi đã lựa chọn hạn mức cộng với phần diện tích của tất cả các thửa đất ở khác có quyền sử dụng;

d) Trường hợp có từ hai thửa đất ở trở lên vượt hạn mức đất ở tại nơi có thửa đất đó thì người nộp thuế chỉ được lựa chọn hạn mức đất ở tại một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định số thuế phải nộp. Phần diện tích đất ở ngoài hạn mức được xác định bằng phần diện tích vượt hạn mức của thửa đất ở nơi đã lựa chọn hạn mức cộng với phần diện tích của tất cả các thửa đất ở khác có quyền sử dụng;

đ) Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu do Bộ Tài chính quy định để xác định tổng diện tích các thửa đất ở có quyền sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Nghị định này và số thuế đã nộp tại các cơ quan thuế cấp huyện nơi có quyền sử dụng đất.

4. Bộ Tài chính quy định cụ thể việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế quy định tại Điều này.

Điều 8. Miễn thuế, giảm thuế và nguyên tắc miễn, giảm thuế

Đối tượng miễn thuế, giảm thuế và nguyên tắc miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Danh mục lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 9 và khoản 1, khoản 2 Điều 10 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Các cơ sở thực hiện xã hội hóa được miễn thuế quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải đáp ứng các quy định về loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Việc xác định hộ nghèo được miễn thuế quy định tại khoản 6 Điều 9 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được căn cứ theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về chuẩn hộ nghèo. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quy định cụ thể chuẩn hộ nghèo áp dụng tại địa phương theo quy định của pháp luật thì căn cứ vào chuẩn hộ nghèo do địa phương ban hành để xác định hộ nghèo.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Trách nhiệm của một số Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Trong quý III năm 2011, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ban hành văn bản quy định và hướng dẫn cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương về việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm và diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định để làm căn cứ tính thuế theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

2. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo xây dựng cơ sở dữ liệu về quản lý thu thuế trên cơ sở dữ liệu về quản lý đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp;

b) Hướng dẫn, chỉ đạo các cơ quan thuế tổ chức, quản lý thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định của Nghị định này và pháp luật quản lý thuế.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Quy định và công bố giá đất, hạn mức đất ở từng khu vực, từng thời kỳ tại địa phương để làm căn cứ tính thuế theo quy định của Nghị định này.

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tổ chức thực hiện tốt Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và quy định của Nghị định này.

Điều 10. Hiệu lực và hướng dẫn thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 và thay thế Nghị định số 94-CP ngày 25 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về thuế nhà, đất và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về thuế nhà, đất.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng