

PHỤ LỤC

Hướng dẫn kê khai một số chỉ tiêu Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

Ban hành kèm theo Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11 tháng 11 năm 2011
của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

A. Hướng dẫn chung:

Có 2 mẫu tờ khai dùng riêng cho tổ chức và cá nhân để kê khai đất ở và đất dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh:

- Mẫu số 01/TK-SDDPNN là “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho hộ gia đình, cá nhân)”;

- Mẫu số 02/TK-SDDPNN là “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho tổ chức)”.

B. Hướng dẫn kê khai Mẫu số 01/TK-SDDPNN “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dùng cho hộ gia đình, cá nhân)”:

Tờ khai được chia làm 2 phần:

- Phần I: Người nộp thuế tự khai;

- Phần II: Phần xác định của cơ quan chức năng.

I- Phần I: Người nộp thuế tự khai:

[01]. Kỳ tính thuế: Ghi năm tính thuế (2012).

[02]. Khai lần đầu: Tờ khai lần đầu của người nộp thuế cho năm 2012 hoặc trường hợp phát sinh mới.

[03]. Khai bổ sung: Nếu người nộp thuế có thay đổi các căn cứ tính thuế nêu tại Khoản 2.3, Điều 16, Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính (gọi tắt là Thông tư 153/2011/TT-BTC).

[04]. Họ và tên: Họ và tên ghi bằng chữ in Hoa tên của người nộp thuế được quy định tại Điều 3, Thông tư 153/2011/TT-BTC.

[05]. Ngày tháng năm sinh: ghi ngày tháng năm sinh của người nộp thuế.

[06]. Mã số thuế (MST): ghi mã số thuế của người nộp thuế đã được cấp (mã số thuế cá nhân dùng để nộp thuế Thu nhập cá nhân hoặc mã số thuế của cá nhân, hộ gia đình sản xuất kinh doanh) tương ứng với người nộp thuế ở chỉ tiêu [04].

Trường hợp NNT chưa được cấp MST thì bỏ trống chỉ tiêu này, cơ quan thuế căn cứ các thông tin trên Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDDPNN) để cấp MST cho NNT theo qui định tại Thông tư 153/2011/TT-BTC.

[07], [08], [09]: Ghi số, ngày cấp, nơi cấp chứng minh nhân dân của NNT hoặc chứng minh thư quân đội hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài.

[10]. Địa chỉ nhận thông báo thuế: Ghi theo địa chỉ NNT đăng ký với CQT để nhận thông báo thuế, chi tiết theo số nhà, đường phố, tổ/thôn, phường/xã/thị trấn, quận/huyện, tỉnh/thành phố.

[11]. Điện thoại: ghi số điện thoại cố định hoặc di động của NNT.

[12]. Số tài khoản-tại ngân hàng (nếu có): Ghi rõ số tài khoản, tên ngân hàng nơi NNT mở tài khoản.

[13] đến [15]. Ghi các thông tin về Đại lý thuế (nếu có)

[16], [17], [18], [19], [20]- Ghi theo địa chỉ thửa đất chịu thuế, chi tiết theo số nhà, đường phố, tổ/thôn, phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố.

[21]. Là thửa đất duy nhất: đánh dấu x vào ô của chỉ tiêu này nếu người nộp thuế chỉ có một lô đất trên cùng một địa bàn tỉnh/thành phố.

[22]. Đăng ký kê khai tổng hợp tại: Ghi rõ tên Chi cục Thuế nơi NNT lựa chọn để thực hiện kê khai tổng hợp đối với trường hợp NNT có từ 2 thửa đất chịu thuế trở lên trên cùng địa bàn một tỉnh, thành phố.

[23]. Đã có giấy chứng nhận (GCN): đánh dấu x vào ô của chỉ tiêu này nếu người nộp thuế đã có giấy chứng nhận cho thửa đất đang được kê khai.

[23.1],[23.2],[23.3]. Ghi các thông tin trên GCN: số GCN, ngày cấp, thửa đất số, tờ bản đồ số, mục đích sử dụng.

[23.4]. Diện tích trên GCN: ghi phần diện tích thuộc diện chịu thuế SDDPNN ghi trên GCN. Ví dụ GCN ghi 100m² đất ở, 200 m² đất vườn, thì NNT ghi Diện tích trên GCN là 100m².

[23.5]. Ghi mục đích sử dụng đất trên GCN.

[24]. Tổng diện tích thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp: ghi tổng diện tích thực tế sử dụng. Ví dụ GCN ghi 100m² đất ở, 200 m² đất vườn. NNT sử dụng 100 m² đất ở và 20 m² đất vườn để ở, thì NNT ghi Diện tích thực tế sử dụng để làm đất ở 120m².

[24.1]. Diện tích đất sử dụng đúng mục đích ghi trên giấy chứng nhận

[24.2]. Diện tích đất sử dụng sai mục đích/chưa sử dụng theo đúng quy định nhưng đã được cấp GCN: NNT ghi phần diện tích sử dụng sai mục đích/chưa đúng mục đích ghi trên GCN, ví dụ ở trường hợp nêu tại chỉ tiêu [24] thì 20m² dùng đất vườn để ở là đất sử dụng sai mục đích.

[24.4]. Diện tích đất lấn chiếm: ví dụ NNT sử dụng thêm 10m² đất để ở ngoài khuôn viên đã được cấp GCN.

[25]. Chưa có giấy chứng nhận: Trường hợp chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất, NNT đánh dấu x vào ô của chỉ tiêu này; đồng thời ghi các thông tin kê khai thực tế như: [25.1]. Diện tích, [25.2]. Mục đích đang sử dụng.

[26.1][26.2]. Ghi theo trên giấy chứng nhận (nếu có)

[26.3]. theo hướng dẫn tại Mục 1.3 Khoản 1 Điều 5 Thông tư 153/2011-TT-BTC

[27]. NNT ghi rõ trường hợp được miễn, giảm như: thương binh, gia đình liệt sỹ, đối tượng chính sách... theo qui định tại Chương III. Miễn thuế, giảm thuế Thông tư 153/2011-TT-BTC.

Đăng ký nộp thuế: NNT có thể lựa chọn nộp một lần hoặc 2 lần trong năm; hoặc nộp cho cả thời kỳ ổn định (NNT tích vào ô vuông theo lựa chọn).

II- Phần xác định của cơ quan chức năng : Phần này dành cho UBND xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan Tài nguyên môi trường.

Nội dung cụ thể:

1. Người nộp thuế, từ [28] đến [33]: ý nghĩa như chỉ tiêu [04] đến [09].

2. Thừa đất chịu thuế, từ [34] đến [39]: căn cứ kê khai của NNT, đối chiếu với tài liệu quản lý của địa chính xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên, môi trường để xác định lại các chỉ tiêu về thừa đất chịu thuế, như địa chỉ, GCN quyền sử dụng đất, diện tích, mục đích sử dụng.

[39.5]. Căn cứ theo thực tế, xác định diện tích đất thực tế sử dụng

[39.7]. Hạn mức: là hạn mức trên GCN (nếu có) hoặc xác định hạn mức tại thời điểm cấp GCN.

3. Trường hợp miễn, giảm thuế: UBND xã/phường căn cứ kê khai của NNT, đối chiếu với chế độ chính sách để xác định các đối tượng được miễn, giảm thuế theo qui định tại Chương III. Miễn thuế, giảm thuế Thông tư hướng dẫn Nghị Định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011.

4. Căn cứ tính thuế:

[42]. Diện tích đất thực tế sử dụng: căn cứ hồ sơ quản lý đất đai của địa chính xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên môi trường và căn cứ thực tế để xác định tổng diện tích đất thực tế NNT đang sử dụng. Diện tích này là toàn bộ diện tích tính thuế.

Ví dụ: NNT sử dụng 100m² đất ở đã có GCN (GCN ghi rõ 100m² ở) và 20 m² đất lấn chiếm (là đất không có GCN). Khi đó chỉ tiêu [39.4] [39.5] là 100m² và chỉ tiêu [40.1] là 20 m²

Chỉ tiêu [42] là: 100m² + 20 m² = 120m² = tổng diện tích chịu thuế.

[43] Hạn mức tính thuế: ghi hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế theo quy định tại Điều 5 Thông tư hướng dẫn Nghị Định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011.

[44] Thông tin xác định giá đất:

[44.1]. Loại đất: ghi rõ loại đất là đất đô thị, đất ven trục đường giao thông, đất dân cư nông thôn, đất ven đô thị hoặc các loại đất khác được xác định giá đất trong quyết định giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.2]. Tên đường/vùng: ghi rõ tên đường nơi có lô đất chịu thuế hoặc vùng theo quy định trong bảng giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.3]. Đoạn đường/khu vực: ghi rõ đoạn đường (từ... đến...) nơi có lô đất chịu thuế hoặc khu vực theo quy định trong bảng giá đất của UBND cấp tỉnh quy định.

[44.4]. Loại đường: ghi theo quyết định của UBND cấp tỉnh đối với đoạn đường/khu vực nơi có lô đất chịu thuế.

[44.5]. Vị trí/hạng: Ghi vị trí của lô (thửa) đất - theo quyết định của UBND cấp tỉnh.

[44.6]. Giá đất: Căn cứ theo quyết định của UBND cấp tỉnh về giá đất, xác định giá đất tương ứng với vị trí của thửa đất.

[44.7]. Hệ số (đường/hẻm): ghi theo quyết định của UBND tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương.

[44.8]. Giá 1m² đất: là giá theo mục đích sử dụng của thửa đất theo Quyết định ban hành Bảng giá đất của UBND tỉnh tương ứng theo từng loại đất và vị trí đất; được ổn định theo chu kỳ 5 năm kể từ ngày 01/01/2012.

Trường hợp không xác định hệ số đường/hẻm (hệ số =1): Giá 1m² đất = Giá đất trong quyết định của UBND cấp tỉnh về giá đất. Trường hợp có hệ số đường/hẻm thì Giá 1m² đất = Giá đất * Hệ số đường/hẻm.

Đất đã có GCN thì chỉ tiêu [44.8] là giá 1m² đất theo mục đích sử dụng ghi trên GCN.

Đất chưa có GCN thì chỉ tiêu [44.8] là giá 1m² đất theo mục đích đang sử dụng.

Trường hợp đặc biệt (ví dụ như một thửa đất được chia làm nhiều phần có vị trí khác nhau) thì cơ quan chức năng gửi kèm bảng kê chi tiết.

Trường hợp trên GCN xác định một phần diện tích có mục đích để ở và một phần diện tích có mục đích sản xuất kinh doanh thì phải tách thành 2 tờ khai riêng biệt.

5. Diện tích đất tính thuế:

5.1. Đất ở (Tính cho đất ở, bao gồm cả trường hợp sử dụng đất ở để kinh doanh):

Căn cứ xác định của UBND xã/phường hoặc cơ quan tài nguyên môi trường tại các chỉ tiêu [39.4], [39.5], [43] để xác định diện tích chịu thuế tương ứng với từng mức thuế suất khác nhau tại các chỉ tiêu [45], [46], [47].

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 [45].

5.2. Đất ở nhà chung cư:

[48] Diện tích: ghi theo diện tích thực tế sử dụng

[49] Hệ số phân bổ: theo hướng dẫn tại Mục 1.3 Khoản 1 Điều 5 Thông tư 153/2011/TT-BTC. Cụ thể:

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

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

$$\text{Hệ số phân bổ đối với trường hợp chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất} = \frac{0,5 \times \text{Diện tích đất trên bề mặt tương ứng với công trình xây dựng dưới mặt đất}}{\text{Tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng dưới mặt đất}}$$

[50] Diện tích đất sản xuất kinh doanh: xác định theo diện tích sử dụng đúng mục đích đất được giao.

[51] Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định: được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xác định mục đích đang sử dụng hiện tại ghi vào chỉ tiêu [52].

[53] Diện tích đất lấn, chiếm: được xác định theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Xác định mục đích đang sử dụng hiện tại vào chỉ tiêu [54].

C. Hướng dẫn kê khai Mẫu 02/TK-SD DPNN “Tờ khai thuế SD đất phi NN (dùng cho tổ chức)”

Nguyên tắc xác định: NNT tự khai, tự tính thuế và tự chịu trách nhiệm về các nội dung, thông tin NNT kê khai trên tờ khai. Thông tin về quản lý đất đai do cơ quan Tài nguyên môi trường xác định, cung cấp là căn cứ để cơ quan thuế tiến hành kiểm tra việc kê khai thuế của NNT.

Các chỉ tiêu khác: kê khai tương tự như nội dung NNT tự kê khai và xác định của cơ quan chức năng trên Mẫu số 01/TK-SD DPNN “Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp dùng cho hộ gia đình, cá nhân”.