ĐỀ CƯƠNG TUYÊN TRUYỀN CHÍNH SÁCH THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

(Ban hành kèm theo Công văn số: /TCS2-NVDTPC ngày /10/2026 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi)

Căn cứ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật quản lý thuế số 108/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Để người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn nắm bắt những nội dung cơ bản về chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân và thực hiện đúng quy định, Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi tóm tắt và lưu ý những nội dung sau:

1. Đối tượng chịu thuế và người nộp thuế:

1.1. Đối tượng chịu thuế:

- Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Đất phi nông nghiệp được hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

1.2. Người nộp thuế:

- Người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế.

- Trường hợp 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.

-Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thoả thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế.

-Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất.

-Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó.

2. Căn cứ tính thuế:

Căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN) là diện tích đất ở tính thuế, giá 1m^2 đất tính thuế và thuế suất, trong đó:

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

- Trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất ở trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là tỉnh) thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở thuộc diện chịu thuế trong tỉnh.

- Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận; Trường hợp diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận nhỏ hơn diện tích đất thực tế sử dụng thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế đối với từng người nộp thuế là diện tích đất thực tế sử dụng của từng người nộp thuế đó.

Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng trên một thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận.

2.2. Giá 1m^2 đất tính thuế:

Giá của 1 m^2 đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng của thửa đất tính thuế do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày 01/01/2012, chu kỳ ổn định hiện tại là từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2026.

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

- Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, 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 1m^2 đất tính thuế là giá đất theo mục đích sử dụng do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại

thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và được ổn định trong thời gian còn lại của chu kỳ.

-Trường hợp đất sử dụng không đúng mục đích hoặc lấn, chiếm thì giá của 1 m^2 tính thuế là giá đất theo mục đích đang sử dụng do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng tại địa phương.

2.3.Thuế suất:

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

Trong đó: Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế theo quy định của UBND tỉnh áp dụng cho từng thời kỳ.

3. Phương pháp xác định số thuế phải nộp:

3.1. Nguyên tắc tính thuế:

- 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 xã, phường 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 theo quy định tại Điều 16 Thông tư này.

- 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 1m^2 đất tính thuế) thì số thuế phải nộp được xác định từ tháng phát sinh sự thay đổi.

3.2. Xác định số thuế phải nộp đối với mỗi thửa đất:

Số thuế phải nộp = Số thuế phát sinh - Số thuế được miễn, giảm (nếu có)

(đồng) (đồng) (đồng)

Số thuế phát sinh (đồng)	=	*Diện tích đất tính thuế (m^2)*	*x*	*Giá của $1m^2$ đất (đồng/m^2)*	*x*	*Thuế suất (%)*	

4. Các trường hợp miễn thuế, giảm thuế:

4.1. Nguyên tắc miễn, giảm thuế:

- Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế theo quy định.

- Việc miễn thuế hoặc giảm thuế đối với đất ở chỉ áp dụng đối với đất ở tại một nơi do người nộp thuế đứng tên và lựa chọn.

- Trường hợp người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế; Trường hợp người nộp thuế thuộc diện được giảm thuế theo hai (2) điều kiện trở lên theo quy định thì được miễn thuế.

Trường hợp người nộp thuế thuộc diện được giảm 50% thuế và trong hộ gia đình có thêm một (01) thành viên trở lên thuộc diện được giảm 50% thuế thì hộ gia đình đó được miễn thuế. Các thành viên này phải có quan hệ gia đình với nhau là ông, bà, bố, mẹ, con, cháu và phải có tên trong hộ khẩu thường trú của gia đình.

4.2. Miễn thuế:

- Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Đất ở trong hạn mức của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ đang được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

- Đất ở trong hạn mức của hộ nghèo 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.

- Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn thuế trong năm thực tế có thu hồi đối với đất tại nơi bị thu hồi và đất tại nơi ở mới.

- Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá.

- Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất trên 50% giá tính thuế.Trường hợp này, người nộp thuế phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

- Miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân có số thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm (sau khi trừ đi số thuế được miễn, giảm (nếu có) theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn) từ năm mươi nghìn đồng trở xuống. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều này được tính trên tổng số thuế phải nộp của tất cả các thửa đất.

4.3. Giảm thuế:

Giảm 50% số thuế phải nộp trong các trường hợp sau:

- Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.

- Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại về đất và nhà trên đất từ 20% đến 50% giá tính thuế. Trường hợp này, người nộp thuế phải có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thiệt hại.

5. Quy định về kê khai thuế, hồ sơ khai thuế và trách nhiệm của người nộp thuế:

5.1. Nguyên tắc khai thuế:

- Kỳ tính thuế theo năm đối với từng thửa đất và khai tổng hợp đối với đất ở trong trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất trong cùng một xã hoặc tại nhiều xã trong cùng một tỉnh trừ trường hợp:

+ Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với một thửa đất hoặc nhiều thửa đất tại cùng một xã nhưng tổng diện tích đất chịu thuế không vượt hạn mức đất ở tại nơi có quyền sử dụng đất thì không phải khai tổng hợp;

+ Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất ở tại các xã khác nhau nhưng không có thửa đất nào vượt hạn mức và tổng diện tích các thửa đất chịu thuế không vượt quá hạn mức đất ở nơi có quyền sử dụng đất thì không phải khai tổng hợp.

- NNT có trách nhiệm khai chính xác vào Tờ khai thuế các thông tin liên quan đến NNT; 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). Cơ quan thuế phối hợp với UBND các xã, phường xác nhận thông tin thửa đất để có căn cứ xác định nghĩa vụ cho người nộp thuế.

- 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 tại Thông tư này 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 1m^2 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 sử dụng đất phi nông nghiệp chỉ áp dụng đối với đất ở: Người nộp thuế thuộc diện phải kê khai tổng hợp theo quy định tại Thông tư này thì phải thực hiện lập tờ khai tổng hợp và nộp tại cơ quan thuế nơi NNT đã chọn và đăng ký

5.2. Hồ sơ khai thuế:

- Tờ khai mẫu số 01/TK-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

- Tờ khai tổng hợp mẫu số 03/TKTH-SDDPNN ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế và nộp thuế:

6.1. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:

- Người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc kể từ ngày phát sinh thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp, trừ trường hợp thay đổi giá của 1 m^2 đất theo bảng giá đất tại từng tỉnh.

Trường hợp phát sinh sự kiện dẫn đến thay đổi người nộp thuế thì người nộp thuế trước thời điểm phát sinh thay đổi có trách nhiệm khai thuế, nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ liên quan đối với thời gian thực tế sử dụng đất. Trường hợp chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ khai thuế, nộp thuế thì phải hoàn thành nghĩa vụ thuế và bị xử lý vi phạm hành chính về thuế theo quy định. Người nộp thuế mới có trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Hàng năm, người nộp thuế không phải kê khai lại nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Người nộp thuế nộp hồ sơ khai tổng hợp chậm nhất ngày 31 tháng 3 của năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

6.2. Thời hạn nộp thuế:

- Thời hạn nộp thuế lần đầu: chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của cơ quan thuế. Từ năm thứ hai trở đi, người nộp thuế nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp một lần trong năm chậm nhất là ngày 31 tháng 10;

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

-Thời hạn nộp thuế đối với hồ sơ khai điều chỉnh chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

7. Một số lưu ý:

Rất nhiều trường hợp người nộp thuế thuộc trường hợp phải kê khai thuế khi thay đổi về người nộp thuế (đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế...) và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp (tách thửa, hợp thửa, đo đạc lại...), tuy nhiên người nộp thuế không thực hiện kê khai lại tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, dẫn đến dữ liệu quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chưa được chuẩn xác.

Hiện nay, cơ quan thuế đã phát triển và hoàn thiện Ứng dụng nộp thuế điện tử (eTax Mobile). Trên ứng dụng này, người nộp thuế có thể tra cứu nghĩa vụ thuế nói chung và nghĩa vụ về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nói riêng. Do đó, người nộp thuế thực hiện cài đặt ứng dụng và chủ động tra cứu dữ liệu về nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp để kịp thời phát hiện và kê khai điều chỉnh (nếu có). Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi gửi kèm hướng dẫn cài đặt và sử dụng ứng dụng Etax Mobile để người nộp thuế trên địa bàn tham khảo và thực hiện.

Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phát sinh vướng mắc liên quan đến chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thông báo thuế sử dụng đất phi nông nghiệp liên hệ với bộ phận ủy nhiệm thu thuộc UBND các xã, phường để được hướng dẫn cụ thể./.