

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

Luật số: 48/2010/QH12

LUẬT**Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 51/2001/QH10;

Quốc hội ban hành Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Luật này quy định về đối tượng chịu thuế, đối tượng không chịu thuế; người nộp thuế; căn cứ tính thuế; đăng ký, khai, tính và nộp thuế; miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.
3. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật này 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 bao gồm:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm: đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ.
2. Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng.
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.
6. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.
7. Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.

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.

3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất là người nộp thuế;

b) 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 thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;

c) 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;

d) 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;

đ) Trường hợp người có quyền sử dụng đất góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

Chương II

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

Điều 5. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

Điều 6. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất.

2. Diện tích đất tính thuế được quy định như sau:

a) Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng.

Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế.

Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng khu công nghiệp thì diện tích đất tính thuế không bao gồm diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung;

b) 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 được xác định bằng hệ số phân bổ nhân với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Hệ số phân bổ được xác định bằng diện tích đất xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư chia cho tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Trường hợp nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng trong tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng để tính hệ số phân bổ;

c) Đối với công trình xây dựng dưới mặt đất thì áp dụng hệ số phân bổ bằng 0,5 diện tích đất xây dựng chia cho tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

3. Giá của 1m² đất là giá đất theo mục đích sử dụng do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 7. Thuế suất

1. Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m²)	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

2. Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đất ở đã có hạn mức theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì áp dụng như sau:

a) Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thấp hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức giao đất ở mới để làm căn cứ tính thuế;

b) Trường hợp hạn mức đất ở theo quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành cao hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức đất ở cũ để làm căn cứ tính thuế.

3. Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất áp dụng mức thuế suất 0,03%.

4. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp áp dụng mức thuế suất 0,03%.

5. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 3 của Luật này sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,03%.

6. Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%. Trường hợp đất của dự án đầu tư phân kỳ theo đăng ký của nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không coi là đất chưa sử dụng và áp dụng mức thuế suất 0,03%.

7. Đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2% và không áp dụng hạn mức. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

Điều 8. 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 nơi có quyền sử dụng đất.

Trường hợp ở vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn, người nộp thuế có thể thực hiện việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Ủy ban nhân dân xã. Cơ quan thuế tạo điều kiện để người nộp thuế thực hiện nghĩa vụ của mình.

3. Trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở tính thuế trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế được quy định như sau:

a) Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại cơ quan thuế huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất;

b) Người nộp thuế được lựa chọn hạn mức đất ở tại một huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sử dụng đất. Trường hợp có một hoặc nhiều thửa đất ở vượt hạn mức thì người nộp thuế được lựa chọn một nơi có thửa đất ở vượt hạn mức để xác định diện tích vượt hạn mức của các thửa đất.

Giá tính thuế được áp dụng theo giá đất của từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại nơi có thửa đất.

Người nộp thuế lập tờ khai tổng hợp theo mẫu 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 để xác định hạn mức đất ở để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo quy định của Luật này và số thuế đã nộp.

Chương III

MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ

Điều 9. Miễn thuế

1. Đất của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh.

2. Đất của 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.