

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 53/TC-TCT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 1991

THÔNG TƯ

Hướng dẫn thi hành pháp lệnh của

Hội đồng Nhà nước và Nghị định của Hội đồng Bộ trưởng về thuế nhà đất

Căn cứ Pháp lệnh thuế nhà đất ngày 29-6-1991 theo lệnh công bố số 54 LCT/HĐNN 8 ngày 1-7-1991 của Hội đồng Nhà nước và Nghị định số 270 - HĐBT ngày 14 tháng 9 năm 1991 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành pháp lệnh thuế nhà đất, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng thu: Thuế nhà đất thu đối với nhà và thu đối với đất ở, đất xây dựng công trình.

a) Về nhà: Bao gồm nhà ở, nhà làm việc của các tổ chức kinh tế, các cơ sở kinh doanh, nhà dùng vào sản xuất kinh doanh (nhà xưởng, nhà kho, khách sạn cửa hàng...) và nhà dùng vào mục đích khác, kể cả công trình phụ.

b) Về đất và toàn bộ diện tích đất trong phạm vi đang sử dụng của cá nhân, tổ chức (không phân biệt đất có giấy phép hay không giấy phép sử dụng), cụ thể là:

Đất ở, bao gồm: đất đã xây cất nhà, đất chưa xây cất nhà, đất làm ao vườn (không thuộc diện thuế nông nghiệp) làm đường đi hay đất bỏ trống quanh nhà...

Đất xây dựng công trình bao gồm: đất xây dựng công trình phục vụ sản xuất kinh doanh (kể cả đường đi trong nội bộ một đơn vị), không phân biệt công trình đang xây dựng, đã sử dụng hoặc đất đã được cấp giấy phép khi chưa xây dựng của các ngành đơn vị thuộc mọi thành phần kinh tế

2. Đối tượng nộp thuế theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 270-HĐBT ngày 14-9-1991 của Hội đồng Bộ trưởng thì mọi cá nhân bao gồm cả công nhân viên chức, công nhân quốc phòng, an ninh... có nhà thuộc sở hữu riêng hoặc mua nhà đất hoá giá từ các nguồn, các tổ chức tập

thể, cơ quan xí nghiệp trường học, lực lượng vũ trang, các đoàn thể chính trị xã hội v.v... có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (gọi chung là chủ nhà đất) đều là đối tượng nộp thuế nhà đất. Trong một số trường hợp cụ thể giải quyết như sau:

a) Nhà đất của cơ quan quản lý nhà, đất hoặc các xí nghiệp kinh doanh nhà đất cho cán bộ công nhân viên chức và nhân dân thuê theo giá thỏa thuận sát giá thị trường thì cơ quan quản lý nhà đất, phân cho thuê. Để quản lý thu thuế chặt chẽ, chống thất thu có hiệu quả nhất là diện tích (mở rộng, coi nói, lấn chiếm v.v.) thì người thuê nhà có thể nộp thuế nhà đất thay chủ nhà đất, tiền thuê đã nộp về diện tích thuê được trừ vào tiền thuê nhà đất.

Trường hợp nhà, đất của các cơ quan quản lý nhà, đất hoặc các xí nghiệp kinh doanh nhà, đất cho nhân dân thuê ở ổn định theo giá bao cấp thì người thuê nhà, đất nộp thuế thay cho cơ quan quản lý nhà, đất và được trừ một phần thuế nhà, đất đã nộp vào số tiền thuê nhà, đất phải trả cho cơ quan quản lý nhà, đất.

b) Nhà đất của cơ quan, xí nghiệp tổ chức xã hội, an ninh quốc phòng v.v... phân phối cho công nhân viên chức, quân nhân (hoặc cho thuê theo giá bao cấp) thì người được phân phối (hoặc thuê) phải nộp thuế nhà, đất phần vượt tiêu chuẩn nhà nước theo quy định tại Quyết định số 150-CP ngày 10-6-1977 của Hội đồng chính phủ và điều 6 Quyết định số 162-HĐBT ngày 18-10-1988 của Hội đồng Bộ trưởng; Nếu có cải tạo mở rộng thêm thì cũng phải cộng số diện tích mở rộng vào diện tích sử dụng để tính thuế.

Trường hợp nhà đất của cán bộ công nhân viên chức, quân nhân tự làm, mua nhà hoá giá hoặc thừa kế thì được miễn thuế phần tiêu chuẩn nhà đất chưa được phân phối theo QĐ số 150-CP phần nhà đất còn lại phải nộp thuế.

c) Nhà, đất được uỷ quyền quản lý, sử dụng thì cá nhân, tổ chức nhận uỷ quyền phải nộp thuế.

d) Nhà, đất đem thế chấp thì chủ nhà đất vẫn phải nộp thuế.

e) Nhà, đất bị tịch thu để xử lý trong các trường hợp vi phạm pháp luật thì cơ quan tiếp nhận quản lý nhà, đất này phải nộp thuế.

g) Nhà, đất có sự tranh chấp về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng nhà đất thì cá nhân, tổ chức đang sử dụng, quản lý nhà, đất phải nộp thuế.

h) Các trường hợp chưa xác định rõ quyền sở hữu nhà hay quyền sử dụng nhà đất, kể cả trường hợp lấn chiếm xây dựng không có giấy phép thì cá nhân, tổ chức đang sử dụng nhà,

đất phải nộp thuế nhà đất.

Trong những trường hợp này việc nộp thuế nhà đất không có nghĩa là thừa nhận tính hợp pháp về quyền sở hữu nhà hoặc quyền sử dụng nhà, đất.

i) Nhà, đất cho các cá nhân, tổ chức người nước ngoài (kể cả xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) thuê, thì chủ nhà, đất phải nộp thuế nhà đất (trừ trường hợp phải nộp thay), còn cá nhân, tổ chức đi thuê chỉ phải trả tiền thuê nhà, đất.

Trường hợp bên Việt Nam góp vốn pháp định bằng quyền sử dụng đất vào xí nghiệp liên doanh với nước ngoài thì bên Việt Nam phải nộp thuế đất

Đối với nhà ở, nhà làm việc, nhà dùng vào sản xuất kinh doanh v.v... của các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm xí nghiệp 100% vốn nước ngoài và xí nghiệp liên doanh) đều phải nộp thuế nhà theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà đất và các văn bản của Nhà nước hướng dẫn thi hành.

3. Không thu thuế nhà đất đối với các đối tượng sau đây:

a) Nhà ở nông thôn, riêng nhà ở ven đường quốc lộ, tỉnh lộ và các trục lộ giao thông chính thuộc các tỉnh đồng bằng, trung du nơi có hoạt động kinh doanh, dịch vụ (bao gồm nhà ở có kinh doanh dịch vụ và nhà ở không kinh doanh dịch vụ) đều phải chịu thuế nhà đất.

Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định cụ thể những khu vực nông thôn ở ven đường quốc lộ, tỉnh lộ và các trục giao thông chính thuộc diện phải nộp thuế nhà đất.

b) Đất dùng vào các mục đích công cộng không thuộc một tổ chức cá nhân nào sử dụng để kinh doanh, như: xây dựng đường sa (quốc lộ, tỉnh lộ, liên huyện, liên xã..), cầu cống, công viên, sân vận động, đê điều, công trình thủy lợi, nghĩa trang v.v...

c) Nhà, đất dùng làm trụ sở cơ quan hành chính sự nghiệp, tổ chức xã hội, công tình văn hoá, giáo dục, y tế, doanh trại lực lượng vũ trang nhân dân; Nếu sử dụng nhà, đất để kinh doanh thì phải nộp thuế phần nhà, đất dùng để kinh doanh.

d) Nhà, đất chuyên dùng vào việc thờ cúng của các tôn giáo như: nhà thờ đạo thiên chúa, chùa, đình, miếu, nhà thờ họ.., Phần nhà đất dùng để ở thì phải nộp thuế.

e) Nhà, đất thuộc các tổ chức hay cá nhân được sử dụng vì lợi ích công cộng không thu tiền thuê.

Nhà, đất do cơ quan ngoại giao, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng thực hiện theo pháp lệnh thuế nhà đất, trừ trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác.

II. CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ NHÀ ĐẤT

1. Đối với thành phố, thị xã, thị trấn: căn cứ tính thuế nhà đất là diện tích nhà, diện tích đất, giá tính thuế mỗi mét vuông (m²) đối với từng hạng nhà, hạng đất và thuế suất.

Phương pháp tính thuế cụ thể như sau:

Số thuế Diện tích Giá tính

nhà phải = nhà tính thuế x thuế m² x 0,3% (đã quy đổi) (từng hạng nhà)

nộp

Số thuế Diện tích Giá tính thuế m²

Đất phải = đất tính x từng hạng đất x 0,5% nộp thuế (theo hệ số)

Thi hành Điều 5 Nghị định số 270-HĐBT ngày 14-9-1991, Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Ủy ban vật giá Nhà nước - Tổng cục quản lý ruộng đất đã ban hành thông tư Liên Bộ hướng dẫn việc phân loại các hạng nhà, hạng đất và định giá tính thuế nhà đất.

Ủy ban Nhân dân các tỉnh - thành phố trực thuộc Trung ương thành lập ban định giá tính thuế nhà đất theo Điều 6 Nghị định số 270-HĐBT, vận dụng Thông tư liên Bộ để xác định các hạng nhà, hạng đất, giá tính thuế nhà đất. phù hợp với thực tế địa phương.

Giá tính thuế nhà đất được xem xét điều chỉnh 2 năm một lần; khi giá cả thị trường biến động từ 20% trở lên thì phải điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế.

a) Diện tích:

Diện tích nhà là diện tích đang thực tế sử dụng, bao gồm: diện tích công trình chính (ở, làm việc, sản xuất kinh doanh v.v...) diện tích công trình phụ (bếp, xí, tắm, ban công, lô gia, hành lang riêng...)

Diện tích đất là toàn bộ diện tích đang quản lý, sử dụng, bao gồm cả đất nền nhà.

b) Giá tính thuế là giá thị trường đối với từng hạng nhà, hạng đất.

c) Thuế suất, thuế nhà đất thực hiện theo Điều 10 của Pháp lệnh thuế nhà đất và điều 7 của Nghị định số 270-HĐBT ngày 14-9-1991 của Hội đồng Bộ trưởng

2) Đối với đất ở thuộc vùng nông thôn:

Căn cứ tính thuế đất ở nông thôn là diện tích, hạng đất và mức thuế;

a) Diện tích được xác định phù hợp với sổ địa chính nhà nước, ở những nơi chưa có sổ địa chính thì trên cơ sở tờ khai và ý kiến của cán bộ quản lý ruộng đất được uỷ ban nhân dân xã xác nhận.

b) Hạng đất tính thuế xác định bằng cùng hạng đất nông nghiệp trong vùng. Trường hợp khó so sánh với hạng đất nông nghiệp tương đương thì hạng đất tính thuế được xác định bằng hạng đất tính thuế nông nghiệp cao nhất ở thôn, xóm, ấp, bản.

c) Mức thuế đất ở nông thôn thực hiện theo quy định tại điều 11 Pháp lệnh thuế nhà đất và Điều 8 Nghị định số 10-HĐBT ngày 14-9-1991 của Hội đồng Bộ trưởng.

Uỷ ban Nhân dân xã căn cứ vào kết quả phân hạng đất thuế nông nghiệp được Uỷ ban Nhân dân huyện phê duyệt đang thực hiện tại địa phương, xác định hạng đất ở cho từng thôn xóm, ấp bản tương ứng để làm căn cứ tính thuế. Thuế đất ở tính bằng thóc, thu bằng tiền theo thời giá thóc tại thời điểm thu thuế ở địa phương do Uỷ ban Nhân dân tỉnh, thành phố Quyết định.

III. KÊ KHAI, NỘP THUẾ NHÀ ĐẤT

1. Kê khai nhà đất:

Việc kê khai nhà đất được thực hiện vào tháng 1 hàng năm theo quy định như sau:

Đối tượng kê khai nhà đất bao gồm:

Các cá nhân, tổ chức đang sử dụng nhà đất, không phân biệt là chủ sở hữu, chủ quản lý hoặc người thuê đều phải kê khai nhà đất.

Các tổ chức quản lý nhà đất, cơ quan, xí nghiệp, trường học, lực lượng vũ trang, an ninh, các tổ chức đoàn thể xã hội v.v... phải kê khai phần diện tích nhà đất đang sử dụng, phần diện tích cho thuê theo giá thoả thuận, sát giá thị trường và phần quỹ nhà đất chưa phân phối hoặc chưa cho thuê.

Tờ khai nhà đất theo mẫu quy định thống nhất của Bộ Tài chính, lập thành hai bản nộp cho cơ quan thuế trực tiếp quản lý, sau khi kiểm tra xét duyệt, cơ quan thuế giữ một bản làm căn cứ lập sổ bộ thuế, một bản trả lại cho người kê khai.