

CỤC THUẾ TP HỒ CHÍ MINH
CHI CỤC THUẾ H. BÌNH CHÁNH

Số: ..629.../CCTBC-TTHT
V/v phối hợp tuyên truyền các quy định
pháp luật về kê khai và nộp thuế
đối với các khoản thu về đất.

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

Bình Chánh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn thuộc huyện Bình Chánh;
- Chi nhánh VPĐK Đất đai huyện Bình Chánh;
- Trung tâm VH-TT & Truyền thông huyện Bình Chánh;
- Trang Thông tin điện tử huyện Bình Chánh;
- Các Văn phòng Công chứng trên địa bàn Huyện.

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý;

Căn cứ Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn;

Nhằm giúp Người nộp thuế (NNT) trên địa bàn nắm bắt kịp thời về nghĩa vụ kê khai và nộp thuế đối với các khoản thu về đất, và để việc cung cấp thông tin đến NNT đạt hiệu quả, Chi cục Thuế huyện Bình Chánh kiến nghị Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn thuộc huyện Bình Chánh; Chi nhánh VPĐK Đất đai huyện Bình Chánh; Trung tâm VH-TT & Truyền thông huyện Bình Chánh; Trang Thông tin điện tử huyện Bình Chánh và các Văn phòng Công chứng trên địa bàn Huyện, trong chức năng và nhiệm vụ của từng đơn vị, hỗ trợ cung cấp những nội dung trong tài liệu hướng dẫn (đính kèm) đến NNT trên địa bàn huyện Bình Chánh khi đến liên hệ công tác hoặc yêu cầu cung cấp dịch vụ biết và thực hiện.

Chi cục Thuế huyện Bình Chánh mong nhận được sự hỗ trợ từ các đơn vị./\

Đối tượng:

- Như trên;
- UBND huyện Bình Chánh (để báo cáo);
- Đội Trước bạ & Thu khác;
- Lưu: VT, TTHT (vttnthach,30b).

57-0096

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**



Huỳnh Công Khâm

CÁC QUY ĐỊNH LIÊN QUAN ĐẾN NGHĨA VỤ KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ ĐỐI VỚI CÁC KHOẢN THU VỀ ĐẤT

I. THỜI HẠN NỘP HỒ SƠ KÊ KHAI THUẾ:

1. Các loại thuế, khoản thu kê khai theo từng lần phát sinh:

Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách Nhà nước khai theo từng lần phát sinh theo quy định của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP gồm:

- **Thuế giá trị gia tăng (GTGT):** của NNT theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP hoặc NNT thực hiện khai thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp trên GTGT theo quy định của pháp luật về thuế GTGT nhưng có phát sinh nghĩa vụ thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):** đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của NNT áp dụng theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế TNDN;

- **Thuế thu nhập cá nhân:** do cá nhân trực tiếp khai thuế hoặc tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay đổi với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ chuyển nhượng vốn; thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ bán quyền, nhượng quyền thương mại, trúng thưởng từ nước ngoài; thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng;

- **Lệ phí trước bạ:** bao gồm cả các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ;

- **Tiền sử dụng đất;**

- **Tiền thuê đất, thuê mặt nước:** trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê.

2. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của các khoản thu về đất, lệ phí trước bạ theo quy định của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP như sau:

2.1. **Lệ phí trước bạ:** Thời hạn nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ cùng với thời hạn nộp hồ sơ đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (bao gồm cả trường hợp thực hiện theo cơ chế một cửa liên thông hoặc nộp trực tiếp tại cơ quan thuế).

2.2. **Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (PNN)**

* **Đối với Hộ gia đình, cá nhân:**

- Khai lần đầu: Thời hạn nộp hồ sơ chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế sử dụng đất PNN.

- Hàng năm hộ gia đình, cá nhân không phải kê khai lại nếu không có sự thay đổi về NNT và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Khai khi có phát sinh thay đổi các yếu tố làm thay đổi

căn cứ tính thuế (trừ trường hợp thay đổi giá của 1m² đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp: Thời hạn nộp hồ sơ **chậm nhất 30 ngày** kể từ ngày phát sinh thay đổi.

- **Khai tổng hợp:** Thời hạn nộp hồ sơ khai tổng hợp **chậm nhất là ngày 31 tháng 3** của năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

* **Đối với tổ chức:**

- **Khai lần đầu:** Thời hạn nộp hồ sơ **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế sử dụng đất PNN.

- Trong chu kỳ ổn định, hàng năm tổ chức không phải kê khai lại thuế sử dụng đất PNN nếu không có sự thay đổi về NNT và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- **Khai khi có phát sinh thay đổi các yếu tố làm thay đổi** căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp và khai bổ sung khi phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót ảnh hưởng đến số thuế phải nộp: Thời hạn nộp hồ sơ **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày phát sinh thay đổi.

- **Khai bổ sung** hồ sơ khai thuế được áp dụng đối với:

Trường hợp phát sinh các yếu tố làm thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp; trường hợp phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhằm lẩn tránh ảnh hưởng đến số thuế phải nộp.

2.3. **Thuế sử dụng đất nông nghiệp**

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế lần đầu, khai khi có phát sinh thay đổi tăng, giảm diện tích chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp: **Chậm nhất 30 ngày**, kể từ ngày phát sinh hoặc thay đổi nghĩa vụ thuế.

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế năm của tổ chức chậm nhất là ngày cuối cùng của tháng đầu tiên năm dương lịch; **chậm nhất 10 ngày**, kể từ ngày khai thác sản lượng thu hoạch đối với tổ chức nộp thuế cho diện tích trồng cây lâu năm thu hoạch một lần.

- Hàng năm, NNT không phải kê khai lại hồ sơ khai thuế nếu không phát sinh thay đổi tăng, giảm diện tích chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp.

2.4. **Tiền thuê đất, thuê mặt nước**

- **Đối với** trường hợp thuê đất, thuê mặt nước mà hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại cơ chế một cửa liên thông đồng thời là hồ sơ khai thuế: Thời hạn nộp hồ sơ **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp chưa có quyết định nhưng có hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt nước thì thời hạn nộp hồ sơ **chậm**

nhất là 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng.

- **Đối với** trường hợp thuê đất, thuê mặt nước chưa có quyết định cho thuê, hợp đồng cho thuê đất: Thời hạn nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất, thuê mặt nước.

- **Thời hạn nộp hồ sơ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước** đối với trường hợp trong năm có sự thay đổi các yếu tố để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, thuê mặt nước **chậm nhất là 30 ngày** kể từ ngày được cấp thẩm quyền ban hành văn bản ghi nhận sự thay đổi.

- NNT trong năm không có sự thay đổi các yếu tố dẫn đến thay đổi số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp thì không phải kê khai năm tiếp theo.

2.5. Tiền sử dụng đất

- **Đối với** trường hợp được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định tại cơ chế một cửa liên thông đồng thời là hồ sơ khai thuế: Thời hạn nộp hồ sơ **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

Ngày phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước được xác định như sau:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất là ngày quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế. Trường hợp văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ cho cơ quan thuế chậm hoặc cơ quan thuế chậm xác định nghĩa vụ tài chính so với thời hạn quy định của pháp luật thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất được xác định là thời điểm văn phòng đăng ký đất đai nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2.6. Thuế thu nhập cá nhân:

- **Đối với** nhận thừa kế, quà tặng: **Chậm nhất là ngày thứ 10**, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.

- **Đối với** chuyển nhượng bất động sản:

+ Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế **chậm nhất là 10 (mười) ngày**, kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế **chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản**. Trường hợp cá nhân nhận chuyển

nhiều nhà hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.

II. THỜI HẠN NỘP CÁC KHOẢN THU TỪ ĐẤT, LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Theo quy định của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP, thời hạn nộp các khoản thu từ đất, lệ phí trước bạ thực hiện như sau:

1. Lệ phí trước bạ: Thời hạn nộp lệ phí trước bạ **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo, trừ trường hợp NNT được ghi nợ lệ phí trước bạ.

2. Thuế sử dụng đất nông nghiệp

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

- Thời hạn nộp tiền thuế chênh lệch theo xác định của NNT 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 PNN.

3. Thuế sử dụng đất nông nghiệp

- Thời hạn nộp thuế lần đầu: **Chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp.

- Từ năm thứ hai trở đi, NNT được chọn nộp tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp một lần hoặc hai lần trong năm. Trường hợp NNT chọn nộp thuế một lần trong năm thì thời hạn nộp thuế là ngày 31 tháng 5.

Trường hợp NNT chọn nộp thuế hai lần trong năm thì thời hạn nộp thuế cho từng kỳ như sau: kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10.

- 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 nông nghiệp.

4. Tiền thuê đất, thuê mặt nước

- Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm:

+ Thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước lần đầu: **Chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

+ Từ năm thứ hai trở đi, người thuê đất, thuê mặt nước được chọn nộp tiền một lần hoặc hai lần trong năm. Trường hợp

NNT chọn nộp thuế một lần trong năm thì thời hạn nộp thuế là 31 tháng 5. Trường hợp người thuê đất, thuê mặt nước chọn hình thức nộp tiền 2 lần trong năm thì thời hạn nộp thuế cho từng kỳ như sau: kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất là ngày 31 tháng 5; kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất là ngày 31 tháng 10.

+ Thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hồ sơ khai điều chỉnh: **Chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Đối với trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước một lần cho cả thời gian thuê:

+ Thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước lần đầu:

Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước theo thông báo.

Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước, người thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 50% tiền thuê đất, thuê mặt nước còn lại theo thông báo.

+ Thời hạn nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với hồ sơ khai điều chỉnh **chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế.

5. Tiền sử dụng đất

- **Chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

- **Chậm nhất là 90 ngày**, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

- **Chậm nhất là 30 ngày**, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo trong trường hợp xác định lại số tiền sử dụng đất phải nộp quá thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư mà hộ gia đình, cá nhân chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ.

III. QUY ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ THUẾ

1. Xử phạt vi phạm về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế và hành vi trốn thuế theo quy định của Nghị định số 125/2020/NĐ-CP như sau:

1.1. Xử phạt về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế:

- Phạt cảnh cáo đối với hành vi nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn từ 01 ngày đến 05 ngày và có tình tiết giảm nhẹ.

- Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với

hành vi nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn từ 01 ngày đến 30 ngày, trừ trường hợp áp dụng phạt cảnh cáo đối với hành vi nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn.

- Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng đối với hành vi nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn quy định từ 31 ngày đến 60 ngày.

- Phạt tiền từ 8.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

+ Nộp hồ sơ khai thuế quá thời hạn quy định từ 61 ngày đến 90 ngày;

1.2. Xử phạt hành vi trốn thuế

Tùy từng trường hợp cụ thể, NNT sẽ bị phạt tiền từ 1 lần đến 3 lần số tiền thuế trốn khi thực hiện một trong các hành vi vi phạm như: không nộp hồ sơ khai thuế hoặc nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc kể từ ngày hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế.

2. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 như sau:

Trường hợp NNT chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định án định thuế hoặc quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì mức tính tiền chậm nộp và thời gian tính tiền chậm nộp được quy định như sau:

- Mức tính tiền chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.

- Thời gian tính tiền chậm nộp được tính liên tục kể từ ngày tiếp theo ngày phát sinh tiền chậm nộp đến ngày liền kề trước ngày số tiền nợ thuế, tiền thu hồi hoàn thuế, tiền thuế tăng thêm, tiền thuế án định, tiền thuế chậm chuyển đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Trên đây là một số quy định liên quan đến nghĩa vụ kê khai và nộp thuế đối với các khoản thu về đất. Chi cục Thuế huyện Bình Chánh thông tin đến NNT trên địa bàn được biết để thực hiện. Trường hợp có vướng mắc, đề nghị NNT liên hệ với Chi cục Thuế huyện Bình Chánh qua số điện thoại: 028 37523920 - 028 37607990 (Đội Trước bạ và Thu khác) hoặc 028.37608823- 028.37523872 (Đội Tuyên truyền Hỗ trợ người nộp thuế) để được hướng dẫn thêm./.