CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH CAO BẰNG

Số: 3300 /CBA-NVDTPC
V/v tuyên truyền, hướng dẫn chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Cao Bằng, ngày 29 *tháng* 10 *năm* 2026

Kính gửi: Các Tổ chức, Doanh nghiệp, Hộ kinh doanh, Người nộp thuế trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Nhằm hỗ trợ chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN) theo quy định pháp luật, Cục Thuế biên soạn tài liệu tuyên truyền, hướng dẫn chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế SDĐPNN để cung cấp thông tin, hướng dẫn và giải đáp các nội dung cơ bản trong quá trình kê khai, nộp thuế.

Để các Tổ chức, Doanh nghiệp và Người nộp thuế trên địa bàn tỉnh Cao Bằng kịp thời nắm bắt và thực hiện theo quy định, Thuế tỉnh Cao Bằng triển khai một số nội dung của tài liệu tuyên truyền như sau:

1. Đối tượng chịu thuế

Thuế SDĐPNN đối với nhà chung cư là nghĩa vụ tài chính bắt buộc của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất gắn với căn hộ chung cư. Đất ở tại đô thị và nông thôn, bao gồm phần đất xây dựng nhà chung cư, đều thuộc đối tượng chịu thuế; phần đất này được phân bổ cho từng căn hộ làm căn cứ tính thuế, bảo đảm công bằng giữa các loại hình nhà ở và góp phần quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả.

2. Người nộp thuế

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất gắn với căn hộ chung cư.

- Chưa được cấp Giấy chứng nhận: người đang trực tiếp sử dụng căn hộ là người nộp thuế.

- Chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất xây dựng chung cư: chủ đầu tư nộp thuế cho đến khi căn hộ được chuyển nhượng.

3. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế = Giá tính thuế × Thuế suất.

- Diện tích đất tính thuế của mỗi căn hộ = Hệ số phân bổ × Diện tích nhà sử dụng. Hệ số phân bổ = Diện tích đất xây dựng chung cư ÷ Tổng diện tích nhà của các chủ sở hữu.

- Có tầng hầm: 50% diện tích tầng hầm sử dụng được cộng vào diện tích nhà để tính hệ số phân bổ.

- Giá 1m² đất tính thuế: theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định,

ổn định theo chu kỳ 5 năm.

- Thuế suất: 0,03% áp dụng đối với đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư.

4. Hồ sơ khai thuế

- Mẫu số 01/TK-SDDPNN: Tờ khai thuế SDĐPNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Mẫu số 02/TK-SDDPNN: Tờ khai thuế SDĐPNN áp dụng đối với tổ chức.

- Mẫu số 03/TKTH-SDDPNN: Tờ khai tổng hợp, áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân kê khai tổng hợp đất ở.

- Đề nghị miễn, giảm thuế ngay tại hồ sơ khai lần đầu: nộp kèm bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm thuế.

- Hộ gia đình, cá nhân không phải nộp hồ sơ khai thuế khi cơ quan thuế đã có đủ thông tin, dữ liệu để tính thuế, trừ trường hợp có đề nghị miễn, giảm thuế ngay trên hồ sơ khai thuế.

5. Hồ sơ, thủ tục miễn, giảm thuế

- Khai lần đầu tiên kể từ khi bắt đầu sử dụng đất: nếu thuộc diện miễn, giảm thì khai thông tin đề nghị ngay tại Tờ khai thuế SDĐPNN, kèm bản sao giấy tờ chứng minh. Nếu hồ sơ khai lần đầu chưa có đề nghị, khi đủ điều kiện thì nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm thuế riêng.

- Hồ sơ miễn, giảm thuế gồm: (a) Văn bản đề nghị theo Mẫu số 01/MGTH; (b) Bản sao giấy tờ liên quan đến thửa đất (Quyết định giao đất, Hợp đồng/Quyết định cho thuê đất, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) — không phải nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thuế tự khai thác từ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; (c) Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm thuế; (d) Trường hợp bất khả kháng: bản sao văn bản xác định thời gian, địa điểm xảy ra sự kiện (Mẫu số 02/MGTH) và tài liệu xác định giá trị thiệt hại.

- Không phải nộp hồ sơ miễn, giảm thuế đối với: hộ gia đình, cá nhân có số thuế phải nộp hằng năm từ 50.000 đồng trở xuống; và các trường hợp miễn, giảm theo Khoản 4, 5, 6 Điều 9 và Khoản 2, 3 Điều 10 Luật Thuế SDĐPNN 2010.

6. Một số lưu ý quan trọng

- Kiểm tra kỹ thông tin về diện tích đất phân bổ cho căn hộ.

- Khi chuyển nhượng căn hộ, cập nhật thông tin người nộp thuế kịp thời để tránh sai sót.

- Kê khai thuế trung thực, đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định.

- Lưu giữ đầy đủ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến căn hộ để phục vụ kê khai, đối chiếu khi cần thiết.

- Thuộc diện miễn, giảm thuế: thực hiện khai thông tin đề nghị hoặc nộp hồ sơ theo quy định; trường hợp không phải nộp hồ sơ, cơ quan thuế xác định trên cơ sở dữ liệu và danh sách do cơ quan có thẩm quyền cung cấp.

- Chủ động liên hệ cơ quan thuế quản lý trực tiếp nơi có nhà chung cư để được hướng dẫn, giải đáp kịp thời khi có vướng mắc.

Thuế tỉnh Cao Bằng đăng tải toàn bộ nội dung tài liệu tuyên truyền, hướng dẫn chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế SDĐPNN trên trang Thông tin điện tử Thuế tỉnh Cao Bằng tại địa chỉ http://caobang.gdt.gov.vn để người nộp thuế cập nhật, khai thác và thực hiện.

Thuế tỉnh Cao Bằng thông báo đến người nộp Thuế trên địa bàn tỉnh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Các Tổ chức, DN và người nộp thuế thuộc phòng QLDN (qua email);
- Các đơn vị sự nghiệp tỉnh CB (qua ioffice);
- UBND các xã, phường;
- Hiệp hội DN tỉnh CB;
- Hội DN trẻ tỉnh CB;
- Câu lạc bộ Nữ Doanh nhân;
- Hiệp hội Du lịch tỉnh CB;
- CLB Doanh nghiệp, doanh nhân Cựu Chiến binh, Cựu Quân nhân tỉnh CB;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh;
- Các phòng thuộc Thuế tỉnh;
- Các Thuế cơ sở tỉnh CB (thông báo cho NNT thuộc Thuế cơ sở quản lý);
- Website Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, NVDTPC.

TRƯỞNG THUẾ TỈNH

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
THUẾ TỈNH CAO BẰNG
CỤC THUẾ

Nguyễn Việt Long