



THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA

SỔ TAY

HƯỚNG DẪN

CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ

THỰC HIỆN NGHĨA VỤ THUẾ

SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

NỘI DUNG HƯỚNG DẪN

-  Đối tượng chịu thuế
-  Căn cứ tính thuế
-  kê khai, nộp thuế
-  Miễn, giảm thuế
-  Tra cứu thông tin
-  Hướng dẫn thủ tục

CHÍNH SÁCH THUẾ

KÊ KHAI THUẾ

NỘP THUẾ

MIỄN, GIẢM THUẾ

HƯỚNG DẪN THỦ TỤC



HIỂU ĐÚNG
THỰC HIỆN ĐÚNG
ĐÓNG GÓP CHO
CỘNG ĐỒNG





THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA

MỤC LỤC

SỔ TAY HƯỚNG DẪN

CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ THUẾ
SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP
THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

I.

MỞ ĐẦU



II.

CĂN CỨ PHÁP LÝ
VÀ TRÌNH TỰ THỰC HIỆN



III.

MỘT SỐ LƯU Ý
QUAN TRỌNG



IV.

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG
ỨNG DỤNG eTax Mobile





I. MỞ ĐẦU



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, Thuế tỉnh Khánh Hòa biên soạn tài liệu này để cung cấp thông tin, hướng dẫn và giải đáp các nội dung cơ bản trong quá trình kê khai, nộp thuế.

Tài liệu được biên soạn ngắn gọn, dễ hiểu, tập trung vào các nội dung thiết yếu: đối tượng thực hiện nghĩa vụ thuế, căn cứ pháp lý, trình tự kê khai, nộp thuế và các bước thực hiện trên ứng dụng thuế điện tử (eTax Mobile).



Trường hợp cần hỗ trợ hoặc có nội dung chưa rõ, NNT liên hệ trực tiếp cơ quan thuế quản lý để được hướng dẫn, giải đáp kịp thời.



II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ

1 Đối tượng chịu thuế

Thuế SĐDPNN 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.



Căn cứ: Khoản 1 Điều 2 Luật Thuế SĐDPNN 2010; Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15.

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.



Căn cứ: Điều 4 Luật Thuế SĐDPNN 2010; Điều 3 Thông tư số 153/2010/TT-BTC.

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.



Căn cứ: Điều 5, Điều 6, Khoản 3 Điều 7 Luật Thuế SĐDPNN 2010;

4 Các trường hợp miễn, giảm thuế

MIỄN THUẾ

Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện KT-XH đặc biệt khó khăn.

Đất ở trong hạn mức của người có công với cách mạng; hộ nghèo theo chuẩn của Chính phủ.

Số thuế phải nộp hằng năm từ **50.000 đồng trở xuống**.

Thiệt hại do sự kiện bất khả kháng trên 50% giá tính thuế.

GIẢM THUẾ

Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện KT-XH khó khăn.

Đất ở trong hạn mức của một số đối tượng chính sách (thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh...).

Thiệt hại do sự kiện bất khả kháng từ 20% đến 50% giá tính thuế.



Căn cứ: Điều 9, Điều 10 Luật Thuế SĐDPNN 2010; Điều 19 Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15; Điều 32 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP.



Người nộp thuế thuộc diện miễn, giảm thực hiện khai thông tin để nghị miễn thuế, giảm thuế hoặc nộp hồ sơ theo quy định tại Điều 71 Thông tư số 89/2026/TT-BTC, trừ các trường hợp không phải nộp hồ sơ nêu tại Mục 5 dưới đây

5 Hồ sơ, thủ tục miễn, giảm thuế

5.1 Khai lần đầu tiên

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

5.2 Hồ sơ miễn, giảm thuế gồm:

- 1 Văn bản đề nghị theo Mẫu số 01/MGTH.
- 2 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.
- 3 Bản sao giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm thuế.
- 4 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.

5.3 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**.
- ✓ Các trường hợp miễn, giảm theo Khoản 4, 5, 6 Điều 9 và Khoản 2, 3 Điều 10 Luật Thuế SĐDPNN 2010.



Căn cứ: Điều 71 Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026.



II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP ĐỐI VỚI NHÀ CHUNG CƯ

NHÀ Ở
VĂN MINH
ĐÔ THỊ
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG

6 KÊ KHAI THUẾ

Trường hợp kê khai	Hộ gia đình, cá nhân	Tổ chức
Khai lần đầu	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.
Hàng năm (không đổi yếu tố tính thuế)	Không phải kê khai lại.	Không phải kê khai lại (trong chu kỳ ổn định).
Khai khi thay đổi căn cứ tính thuế	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát sinh thay đổi (trừ thay đổi do bảng giá đất).	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phát sinh thay đổi.
Thay đổi người nộp thuế	NNT cũ khai, nộp thuế đến thời điểm thay đổi; NNT mới khai chậm nhất 30 ngày kể từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất.	Áp dụng tương tự như đối với hộ gia đình, cá nhân.
Khai tổng hợp (chỉ áp dụng hộ gia đình, cá nhân)	Chậm nhất ngày 31/3 năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.	Không áp dụng.
Khai bổ sung (phát hiện sai, sót)	Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế có sai, sót.	Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế có sai, sót.

Căn cứ: Khoản 5 Điều 12 Luật Quản lý thuế số 108/2015/QH15; Điều 12 Nghị định số 252/2016/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 25 Thông tư số 89/2016/TT-BTC.

7 HỒ SƠ KHAI THUẾ

- **Mẫu số 01/TK-SDDPNN:** Tờ khai thuế SDDPNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân.
- **Mẫu số 02/TK-SDDPNN:** Tờ khai thuế SDDPNN 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.

Căn cứ: Điểm d Khoản 1 Điều 25 và Phụ lục I Thông tư số 89/2016/TT-BTC; Khoản 10 Điều 11 Nghị định số 252/2016/NĐ-CP.

8 NƠI NỘP HỒ SƠ KHAI THUẾ

- **Tổ chức:** nộp hồ sơ tại cơ quan thuế nơi có đất thuộc đối tượng chịu thuế.
- **Hộ gia đình, cá nhân (theo từng thửa đất):** nộp tại cơ quan thuế nơi có đất; trường hợp theo cơ chế một cửa liên thông thì nộp tại cơ quan tiếp nhận theo quy định về đất đai để chuyển đến cơ quan thuế.
- **Khai tổng hợp – không có thửa nào vượt hạn mức nhưng tổng diện tích vượt hạn mức:** được chọn nộp tại bất kỳ cơ quan thuế nào nơi có thửa đất.
- **Khai tổng hợp – có 01 thửa vượt hạn mức:** nộp tại cơ quan thuế nơi có thửa đất vượt hạn mức.
- **Khai tổng hợp – có nhiều thửa vượt hạn mức:** được chọn nộp tại cơ quan thuế nơi có một trong các thửa đất vượt hạn mức.

9 TÍNH THUẾ, THÔNG BÁO NỘP THUẾ

Cơ quan thuế tính thuế, ra thông báo nộp thuế theo hồ sơ khai thuế của hộ gia đình, cá nhân (trừ trường hợp khai tổng hợp, NNT tự xác định số thuế tăng thêm và tự nộp).

- **Nộp hồ sơ trực tiếp tại cơ quan thuế:** chậm nhất **05 ngày** làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ hợp lệ. Trường hợp đối NNT nhưng NNT cũ đã hoàn thành nghĩa vụ thì không ra thông báo cho nghĩa vụ đã hoàn thành.
- **Hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông:** chậm nhất **03 ngày** làm việc kể từ ngày nhận phiếu chuyển thông tin.
- **Trường hợp không phải nộp hồ sơ khai thuế:** chậm nhất ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày hệ thống thuế ghi nhận đủ thông tin.
- **Chậm nhất ngày 30/4** đối với nghĩa vụ thuế hàng năm (trừ khai tổng hợp).

Căn cứ: Điểm d Khoản 1 và Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 252/2016/NĐ-CP,

10 THỜI HẠN NỘP THUẾ

Trường hợp	Thời hạn nộp thuế
Nộp lần đầu	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế.
Từ năm thứ hai trở đi	Chậm nhất ngày 31/10 hằng năm (nộp một lần trong năm).
Nộp chênh lệch theo Tờ khai tổng hợp	Chậm nhất ngày 31/3 năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.
Hồ sơ khai điều chỉnh	Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 252/2016/NĐ-CP ngày 30/6/2016.



III.

MỘT SỐ LƯU Ý QUAN TRỌNG

1



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

2



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

3



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

4



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

5



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.

6



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.

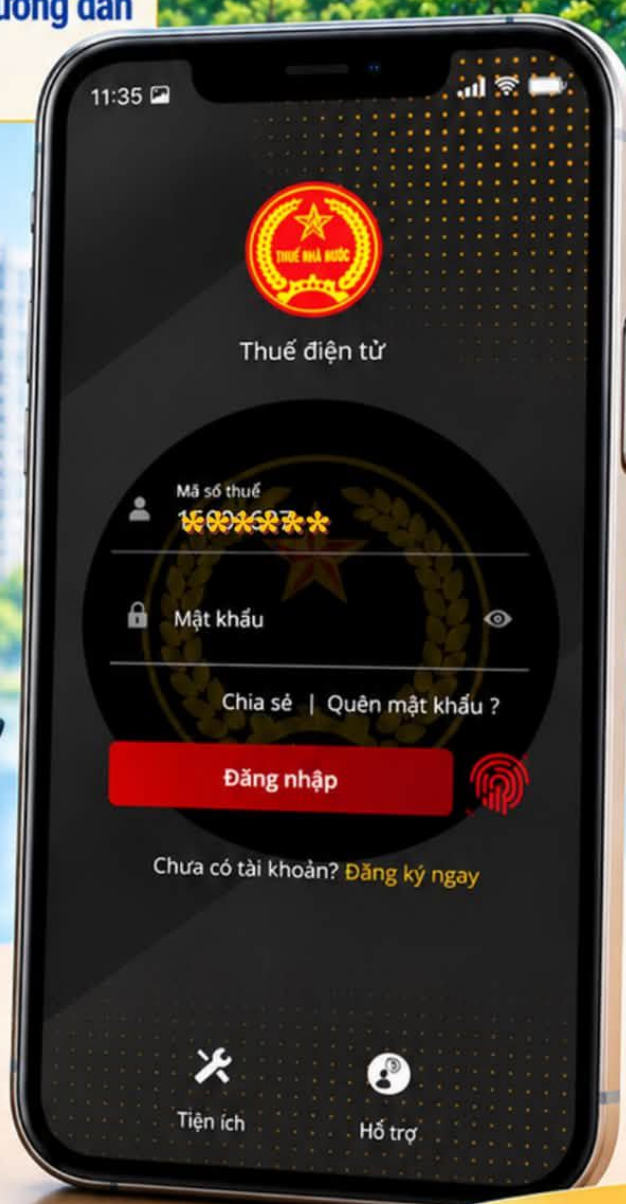




IV. HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG ỨNG DỤNG eTax Mobile

Người nộp thuế sử dụng ứng dụng eTax Mobile để thuận tiện thực hiện các thủ tục, giao dịch thuế điện tử với cơ quan thuế trên điện thoại di động thông qua chức năng “Thông tin tổng quan” của ứng dụng eTax Mobile – chi tiết theo hướng dẫn sau đây.

NHÀ Ở
VĂN MINH
ĐÔ THỊ
PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG



HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG
ỨNG DỤNG eTax Mobile

(PHẦN 1)

1 TRANG CHỦ ỨNG DỤNG

Tại giao diện màn hình trang chủ, bổ sung các khối thông tin gồm:

(1) Tại giao diện màn hình trang chủ, bổ sung các khối thông tin gồm

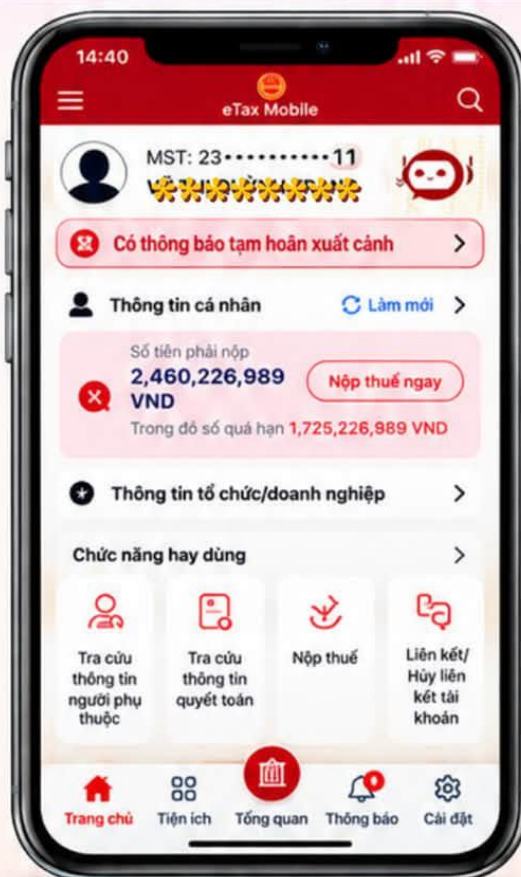
(2) Thông tin cá nhân:

- (2.1) Thông tin nghĩa vụ thuế
- (2.2) Thông tin thuế TNCN từ tiền công, tiền lương
- (2.3) Thông tin thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
- (2.4) Danh sách địa điểm kinh doanh

(3) Thông tin tổ chức/doanh nghiệp

(4) Thanh điều hướng:

- Tiện ích
- Tổng quan
- Thông báo
- Cài đặt



2 TÌNH TRẠNG TẠM HOÃN XUẤT CẢNH

- Hiển thị tình trạng tạm hoãn xuất cảnh của NNT (Tùy từng trường hợp mà hiển thị trạng thái khác nhau).

- Nhấn vào tình trạng tạm hoãn xuất cảnh: Hệ thống hiển thị chi tiết thông tin tạm hoãn xuất cảnh.



3 TẢI THÔNG BÁO

Tại trường "Tệp đính kèm", nhấn "Tải về": Hệ thống hiển thị chi tiết thông báo định dạng PDF.



4 TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ THÔNG TIN TẠM HOÃN XUẤT CẢNH

Màn hình không hiển thị trạng thái tạm hoãn xuất cảnh.



5 THÔNG TIN NGHĨA VỤ THUẾ

Thông tin nghĩa vụ thuế:

+ Hiển thị Số thuế còn phải nộp, trong đó số thuế quá hạn của NNT.



THUẾ TỈNH NHẢNH HỎA

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG ỨNG DỤNG eTax Mobile

(PHẦN 2)

6 NỘP THUẾ NGAY

Nhấn “Nộp thuế ngay”:

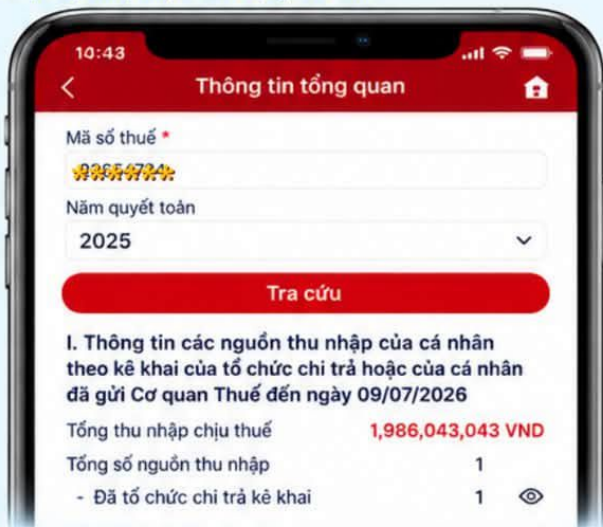
- ▶ Hệ thống chuyển sang màn hình **Nộp thuế**. Các bước nộp thuế giữ nguyên như hiện tại, không thay đổi.



7 THÔNG TIN THUẾ TNCN TỪ TIỀN LƯƠNG, TIỀN CÔNG

Nhấn chọn “Thông tin thuế TNCN từ tiền lương, tiền công”:

- ▶ Hệ thống chuyển sang màn hình tra cứu thông tin quyết toán của NNT.
- ▶ Hỗ trợ tra cứu thông tin quyết toán của năm hiện tại -1, cho phép chọn lại năm quyết toán.

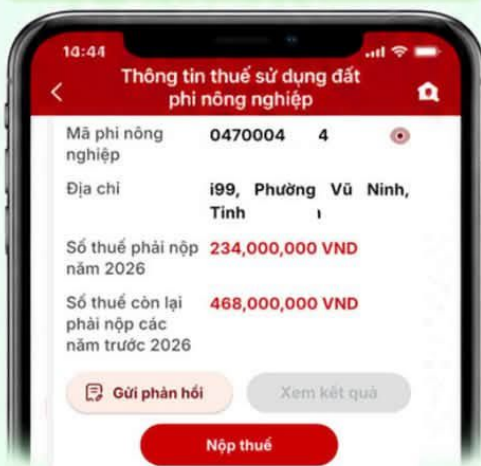


8 THÔNG TIN THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Nhấn vào “Thông tin thuế sử dụng đất phi nông nghiệp”:

- ▶ Hệ thống hiển thị màn hình danh sách thửa đất phi nông nghiệp còn nợ thuế, gồm:

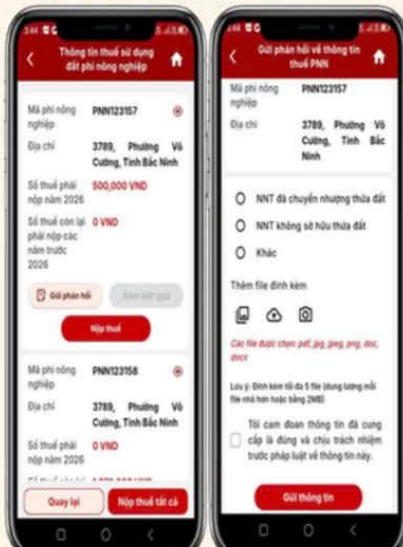
- Mã phi nông nghiệp: Hiển thị mã Phi nông nghiệp
- Địa chỉ: Hiển thị địa chỉ thửa đất
- Số thuế phải nộp năm <năm hiện tại>: Tổng số thuế phải nộp của năm hiện tại
- Số thuế còn lại phải nộp các năm trước <năm hiện tại>: Tổng số thuế phải nộp còn lại của các năm trước



9 GỬI PHẢN HỒI THEO MÃ PNN

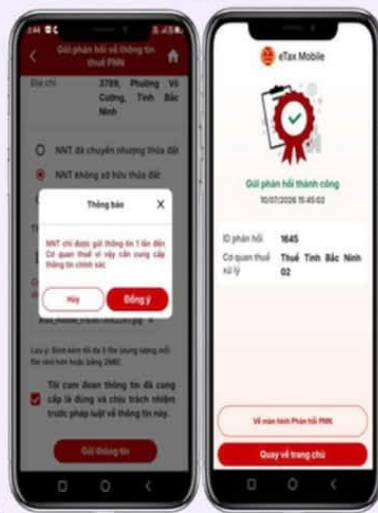
Tại màn Thông tin thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, trên từng mã PNN, nhấn vào “Gửi phản hồi”:

- ▶ Hệ thống hiển thị màn hình cho phép NNT gửi phản hồi theo mã PNN đến Cơ quan Thuế.
- ▶ NNT chọn; nhập nội dung phản hồi, đính kèm tối đa 5 file (mỗi file ≤ 2MB).



10 XÁC NHẬN VÀ GỬI PHẢN HỒI

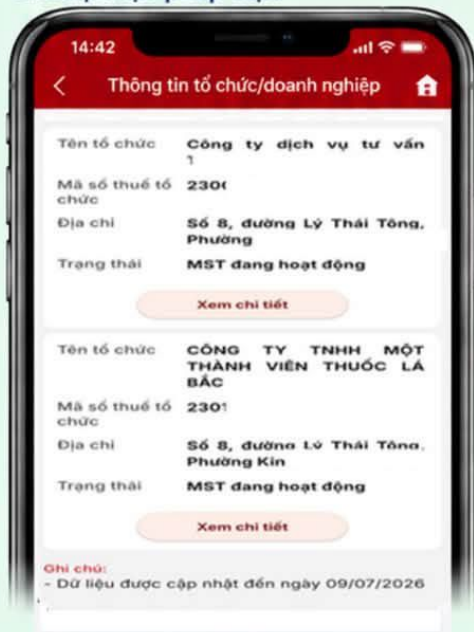
- ▶ NNT tích chọn cam đoan thông tin cung cấp là đúng và nhấn “Gửi thông tin”, hệ thống hiển thị màn hình thoại xác nhận gửi phản hồi.
- ▶ NNT nhấn “Đồng ý”, hệ thống gửi phản hồi tới Cơ quan thuế và chuyển sang màn Gửi phản hồi thành công.
- ▶ NNT nhập nội dung phản hồi, đính kèm 1 file (tối đa 5mb).



16

THÔNG TIN TỔ CHỨC/
DOANH NGHIỆP

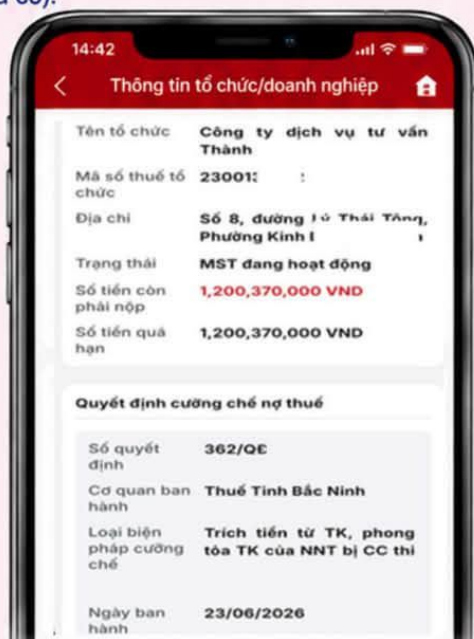
- ▶ Nhấn chọn “Thông tin tổ chức/ doanh nghiệp”.
- ▶ Hệ thống hiển thị danh sách các tổ chức/doanh nghiệp mà NNT làm đại diện pháp luật.



17

XEM CHI TIẾT THÔNG TIN
DOANH NGHIỆP

- ▶ Nhấn “Xem chi tiết”.
- ▶ Hệ thống hiển thị thông tin số thuế còn phải nộp, số tiền quá hạn của doanh nghiệp.
- ▶ Hiển thị thông tin cưỡng chế nợ thuế của doanh nghiệp (nếu có).



18

TÀI QUYẾT ĐỊNH
CƯỜNG CHẾ NỢ THUẾ

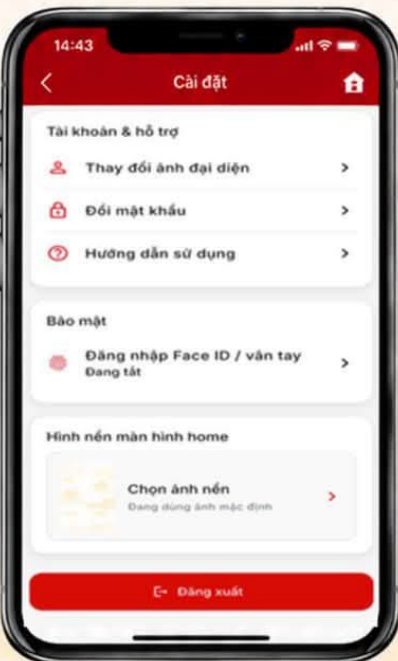
- ▶ Tại mục cưỡng chế nợ thuế:
- ▶ Tệp đính kèm: Nhấn “Tải về”, hệ thống hiển thị chi tiết quyết định cưỡng chế của doanh nghiệp định dạng PDF.



19

CHỨC NĂNG CÀI ĐẶT

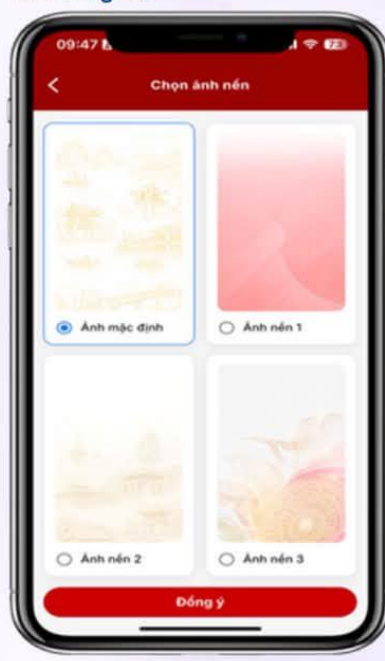
- ▶ Tại thanh điều hướng, nhấn vào chức năng “Cài đặt”, hệ thống hiển thị các chức năng:



20

CẬP NHẬT ẢNH NỀN CHO
MÀN HÌNH TRANG CHỦ

- ▶ - Nhấn chọn ảnh nền, hệ thống hiển thị danh sách ảnh nền để NNT lựa chọn - NNT lựa chọn ảnh nền, sau đó nhấn “Đồng ý” để cập nhật ảnh nền cho màn hình trang chủ





THUẾ TỈNH KHÃNH HÒA

CHỦ ĐỘNG KÊ KHAI - THỰC HIỆN ĐÚNG NGHĨA VỤ

Cá nhân có hoạt động cho thuê
căn hộ chung cư có trách nhiệm:

1



Kê khai đầy đủ, trung thực
thông tin hợp đồng và
doanh thu cho thuê.

2



Thực hiện khai thuế, nộp thuế
đúng thời hạn theo quy định
của pháp luật.

3



Chủ động theo dõi, tra cứu
nghĩa vụ thuế qua các ứng
dụng thuế điện tử.



HỢP ĐỒNG CHO THUÊ

KÊ KHAI THUẾ

NỘP THUẾ

TRA CỨU NGHĨA VỤ THUẾ

HƯỚNG DẪN
KÊ KHAI THUẾ CHO THUÊ
CĂN HỘ CHUNG CƯ

