

Số: 4732 /TCS13-NVDTPC

Tỉnh Gia, ngày 08 tháng 10 năm 2026

V/v tuyên truyền Thuế SDĐPNN dành
cho hộ gia đình, cá nhân.

Kính gửi: Hộ gia đình, cá nhân nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
do Thuế cơ sở 13 tỉnh Thanh Hoá quản lý.

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12; Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ Tài chính; Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011.

Thuế cơ sở 13 tỉnh Thanh Hoá trân trọng thông tin và hướng dẫn đến toàn thể nhân dân, các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn một số nội dung trọng tâm của chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN) như sau:

1. Đối tượng chịu thuế:

- Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
- 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.
- Đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế (đất xây dựng công trình công cộng, đất công trình văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, đất tôn giáo, nghĩa trang, nghĩa địa, sông ngòi, kênh rạch,...) nhưng được hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh.

2. Người nộp thuế:

- Người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế.
- Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận (Sổ đỏ/Sổ hồng) thì người đứng tên trên Giấy chứng nhận là người nộp thuế.
- Trường hợp đất chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc đang có tranh chấp thì người trực tiếp sử dụng đất là người nộp thuế (việc nộp thuế không phải là căn cứ giải quyết tranh chấp). Nếu nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất, người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người đó.

3. Căn cứ tính thuế:

Số thuế phải nộp được xác định dựa trên 03 yếu tố: **Diện tích đất, Giá của 1m² đất và Thuế suất.**

Số thuế phát sinh = Diện tích đất tính thuế x Giá của 1m² đất x Thuế suất.

- Diện tích đất tính thuế: Là diện tích đất thực tế sử dụng. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất ở cùng một tỉnh/thành phố, diện tích tính thuế là tổng diện tích các thửa đất ở đó.

- Giá của 1m² đất: Là giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.

- Thuế suất: Áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần đối với đất ở:

+ Diện tích trong hạn mức: 0,03%

+ Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức: 0,07%

+ Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức: 0,15%

+ Đất ở nhà chung cư, nhà nhiều tầng nhiều hộ ở: Áp dụng thuế suất 0,03% (có tính hệ số phân bổ).

+ Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định: 0,15%.

+ Đất lấn, chiếm: 0,2% (không áp dụng hạn mức).

4. Các trường hợp miễn, giảm thuế:

MIỄN THUẾ	GIẢM THUẾ
Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện KT-XH đặc biệt khó khăn.	Đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện KT-XH khó khăn.
Đất ở trong hạn mức của người có công với cách mạng; hộ nghèo theo chuẩn của Chính phủ.	Đất ở trong hạn mức của một số đối tượng chính sách (thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh...).
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.	Thiệt hại do sự kiện bất khả kháng từ 20% đến 50% giá tính thuế.
Hộ gia đình, cá nhân trong năm bị thu hồi đất ở theo quy hoạch, kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (được miễn trong năm có thu hồi tại nơi bị thu hồi và nơi ở mới).	

Người nộp thuế thuộc diện miễn, giảm thực hiện khai thông tin đề 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.

Lưu ý: Việc miễn, giảm thuế đất ở chỉ được áp dụng đối với **01 thửa đất duy nhất** do người nộp thuế tự lựa chọn đăng ký.

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: (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.

- 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. Kê khai thuế:

Trường hợp kê khai	Hộ gia đình, cá nhân
Khai lần đầu	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.
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).
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.
Khai tổng hợp (Người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở trong cùng một tỉnh/thành phố)	Chậm nhất ngày 31/3 năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.
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.

7. Hồ sơ khai thuế:

- Mẫu số 01/TK-SDDPNN: Tờ khai thuế SDĐPNN áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân. (Ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC).

- Mẫu số 03/TKTH-SDDPNN: Tờ khai tổng hợp, áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân kê khai tổng hợp đất ở. (Ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC).

- 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.

8. Nơi nộp hồ sơ khai 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; Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã nơi có đất.

- 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.

Lưu ý: Có thể nộp hồ sơ trực tuyến qua cổng <https://dichvucong.gdt.gov.vn> với Mã thủ tục hành chính: 1.007695

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 thay đổi 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 hằng năm (trừ khai tổng hợp).

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.

11. Nộp thuế:

Người nộp thuế có thể thực hiện bằng các hình thức thuận tiện, không dùng tiền mặt, cụ thể:

- Qua ứng dụng eTax Mobile của ngành thuế;
- Cổng Dịch vụ công quốc gia: Truy cập cổng dịch vụ công, chọn mục thanh toán trực tuyến nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện nộp thuế;
- Qua tài khoản ủy nhiệm thu của UBND cấp xã mở tại Ngân hàng;
- Lập Bảng kê nộp thuế tại các ngân hàng thương mại;
- Hoặc các hình thức thanh toán không dùng tiền mặt khác theo quy định.

12. Một số lưu ý quan trọng:

- Khi người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ/Sổ hồng) đã qua đời, thì những người đang quản lý, sử dụng thực tế thửa đất đó hoặc các đồng thừa kế/người quản lý di sản có trách nhiệm tiếp tục kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

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

- Lưu giữ đầy đủ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất 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 hoặc UBND cấp xã nơi có đất phi nông nghiệp để được hướng dẫn, giải đáp kịp thời khi có vướng mắc.

13. Hướng dẫn sử dụng ứng dụng eTax Mobile:

Người nộp thuế tra cứu nhanh nghĩa vụ thuế, nhận thông báo, gửi phản hồi đến cơ quan thuế ngay trên điện thoại thông qua chức năng "Thông tin tổng quan" của ứng dụng eTax Mobile - chi tiết theo Tài liệu hướng dẫn sử dụng eTax Mobile kèm theo.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc phản ánh, kiến nghị, quý người nộp thuế liên hệ với Thuế cơ sở 13 tỉnh Thanh Hoá (công chức Lê Ngọc Giang – Tổ trưởng Tổ Nghiệp vụ, Dự toán, Pháp chế; Số điện thoại: 0913309455; Email: Thuecoso13.tho@gdt.gov.vn) để được hướng dẫn, hỗ trợ, giải đáp kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND xã, phường (P/h tuyên truyền);
- Lãnh đạo TCS13;
- Các Tổ Thuế;
- Lưu VT; NVDTPC.

**KT. TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ**



Trần Văn Tiến

