

UBND XÃ NAM TIỀN HẢI
PHÒNG KINH TẾ

Số: 06/BC - PKT

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

Nam Tiền Hải, ngày 6 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO

Trả lời ý kiến của Đại biểu
Hội đồng nhân dân xã và cử tri tại kỳ họp thứ Hai

Kính gửi : Thường trực Hội đồng nhân dân xã Nam Tiền Hải.

Căn cứ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12, có hiệu lực từ ngày 01/01/2012; Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành; Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành.

Căn cứ Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

I. Đối tượng chịu thuế như sau:

Căn cứ Điều 2 Luật số 48/2010/QH12 quy định.

1. Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
2. 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.
3. Đất phi nông nghiệp khác: Đất xây dựng trụ sở, công trình sự nghiệp ngoài công lập, đất sử dụng không đúng mục đích quy hoạch hoặc không được cấp phép

II. Đối tượng phải nộp thuế như sau:

Căn cứ Điều 4 Luật số 48/2010/QH12 quy định.

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 luật này.
2. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.
3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:
 - 3.1. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất ở là người nộp thuế;
 - 3.2. Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;
 - 3.3. Trường hợp nhiều người cùng có quyền sử dụng một thửa đất thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sử dụng thửa đất đó.



3.4. Trường hợp người có quyền sử dụng đất góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

III. Cách tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

1. Giá tính thuế:

1.1. Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất.

1.2. Giá của 1m² đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Cách tính Thuế suất:

1. Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần được quy định như sau:

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m ²)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

Cụ thể cách tính áp dụng như sau:

Thuế đất phi NN phải nộp = Diện tích tính thuế × Giá đất tính thuế × Thuế suất

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 10 Luật số 48/2010/QH12 quy định: Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp đất ở trong hạn mức tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Chỉ áp dụng cho diện tích trong hạn mức (Địa bàn xã thuộc địa bàn điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn)

VD: Hộ ông Nguyễn Văn A có tổng diện tích 450m², địa điểm thửa đất Đường ĐH30 từ giáp ngã ba ra bên đò Bông he đến giáp xã Nam Trung, giá đất được quy định là 6.000.000 đồng/m²; Có cách tính như sau:

Diện tích trong hạn mức: 400m²

Thuế đất phi NN phải nộp = (400 m² × 6.000.000đ × 0,03%) × 50% = 360.000 đồng;

Diện tích ngoài hạn mức: 50m² (Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức);

Thuế đất phi NN phải nộp = (50 m² × 6.000.000đ × 0,07%) = 210.000 đồng;

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn A phải nộp là: 570.000 đồng.

(Ngài ra các hộ thuộc đối tượng chính sách, hộ nghèo được miễn giảm 100% trong hạn mức, ngoài hạn mức không được miễn giảm; Các trường hợp nếu tính thuế mà bằng 50.000đ trở xuống được miễn không thu; trên 50.000 đồng mới thu).

Trên đây là báo cáo trả lời phân tích làm rõ căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; đối tượng phải nộp thuế, cách tính thuế đất phi nông nghiệp của phòng Kinh tế xã trân trọng báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân xã.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu KT

TM. PHÒNG KINH TẾ
TRƯỞNG PHÒNG
PHÒNG
KINH TẾ

Trương Đức Thung

