THUẾ TỈNH HƯNG YÊN
THUẾ CƠ SỞ 4 TỈNH HƯNG YÊN

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

Số: 1363/TCS4-NVDTPC
V/v tuyên truyền, hỗ trợ chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế SDĐPNN

Yên Mỹ, ngày 14 tháng 9 năm 2026

Kính gửi:
- UBND các xã;
- Ban quản trị nhà chung cư, chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn Thuế cơ sở 4 tỉnh Hưng Yên quản lý.

Thực hiện công văn số 6317/CT-QLTT ngày 25/8/2026 của Cục Thuế; công văn số 16452/HYE-NVDTPC ngày 07/9/2026 của Thuế tỉnh Hưng Yên về về việc triển khai công tác tuyên truyền, hỗ trợ chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế SDĐPNN. Nhằm nâng cao hiệu quả phổ biến chính sách pháp luật thuế, đồng thời thúc đẩy việc kê khai, nộp thuế bằng phương thức điện tử. Thuế cơ sở 4 tỉnh Hưng Yên triển khai tuyên truyền, hỗ trợ chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (SDĐPNN), như sau:

I. Căn cứ pháp lý và trình tự thực hiện

Căn cứ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12, Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15, Nghị định số 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 86/2026/TT-BTC thông tư của Bộ Tài chính và các văn bản hương dẫn thi hành.

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.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 2 Luật Thuế SDĐPNN 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 SDĐPNN 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 SDĐPNN 2010.

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.

Căn cứ: Điều 9, Điều 10 Luật Thuế SDĐPNN 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 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.

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.

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

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.
Hằng 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 108/2025/QH15; Điều 12 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 25 Thông tư số 89/2026/TT-BTC.

7. 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.

Căn cứ: Điểm d Khoản 1 Điều 25 và Phụ lục I Thông tư số 89/2026/TT-BTC; Khoản 10 Điều 11 Nghị định số 252/2026/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 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).

Căn cứ: Điểm d Khoản 1 và Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 252/2026/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 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026.

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.

II. Hướng dẫn sử dụng eTax Mobile

(Có Phụ lục hướng dẫn kèm theo công văn)

Trên đây là nội dung tuyên truyền, hỗ trợ chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế SDĐPNN; đề nghị UBND các xã phối hợp, triển khai tuyên truyền, phổ biến đến người nộp thuế biết để thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo TCS4;
- Các Tổ thuộc TCS4;
- Lưu: VT, NVDTPC.

KT.TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
THUẾ CƠ SỞ 4 TỈNH HƯNG YÊN
THUẾ TỈNH HƯNG YÊN

Vũ Văn Toản