

**QUỐC HỘI**

-----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Luật số: / /QH14

**DỰ THẢO**

**LUẬT**

**THUẾ TÀI SẢN**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*Quốc hội ban hành Luật thuế tài sản,*

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Luật thuế tài sản quy định về đối tượng chịu thuế; đối tượng không chịu thuế; người nộp thuế; căn cứ tính thuế; giá tính thuế; thuế suất; nguyên tắc miễn, giảm thuế; miễn thuế, giảm thuế; đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản.

**Điều 2. Đối tượng chịu thuế**

1. Đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- a) Đất ở, gồm: ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.
- b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gỗ.
- c) Các loại đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật này sử dụng vào mục đích kinh doanh.

**(Đối với nhà và công trình xây dựng trên đất)**

**Phương án 1**

2. Nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ.

## **Phương án 2**

### 2. Nhà ở.

Nhà ở thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định tại Điều này được xác định theo mục đích sử dụng của đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất thì xác định theo mục đích sử dụng đối với đất.

### **(Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô)**

#### **Phương án 1:**

3. Tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên.

**Phương án 2:** không đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô nên không quy định vào đối tượng chịu thuế

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **Điều 3. Đối tượng không chịu thuế**

1. Đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, bao gồm:

- a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- b) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dụng thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;
- d) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không sân bay, cảng thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;
- đ) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;
- e) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- g) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- h) Đất phi nông nghiệp khác, gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc,

công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

## 2. Đất nông nghiệp.

### (Đối với nhà và công trình xây dựng trên đất)

#### *Phương án 1 (gắn với phương án 1 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):*

3. Các loại nhà và các công trình xây dựng bao gồm:

- a) Nhà và công trình công cộng, trừ nhà và công trình thương mại, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật này;
- b) Nhà và công trình công nghiệp;
- c) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

#### *Phương án 2 (gắn với phương án 2 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):*

3. Các loại nhà và các công trình xây dựng bao gồm:

- a) Nhà và công trình công cộng;
- b) Nhà và công trình công nghiệp;
- c) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### (Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô)

#### *Phương án 1 (gắn với phương án 1 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):*

4. Tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị dưới 1,5 tỷ đồng; tàu bay, du thuyền, ô tô sử dụng cho mục đích kinh doanh, vận chuyển hàng hóa, hành khách.

*Phương án 2 (gắn với phương án 2 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):* không quy định đối tượng không chịu thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô do không quy định đối tượng chịu thuế.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 4. Người nộp thuế**

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.

2. Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) bao gồm cả trường hợp đã chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng tài sản là người nộp thuế.

3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất là người nộp thuế.

b) Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nhưng cho thuê 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 sở hữu, quyền sử dụng tài sản là người nộp thuế.

Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản không có mặt tại địa phương nơi có tài sản chịu thuế thì người sử dụng tài sản có trách nhiệm nộp thuế thay cho người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

c) Trường hợp tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng tài sản là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

d) Trường hợp nhiều người cùng có quyền sở hữu, quyền sử dụng một tài sản thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó.

e) Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản góp vốn kinh doanh bằng quyền quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản mà hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

#### **Điều 5. Áp dụng điều ước quốc tế**

Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác quy định tại Luật này thì áp dụng theo quy định của điều ước quốc tế đó.

## **CHƯƠNG II**

### **CĂN CỨ TÍNH THUẾ**

#### **Điều 6. Căn cứ tính thuế**

Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

#### **Điều 7. Giá tính thuế**

## 1. Đối với đất:

Giá tính thuế đối với đất căn cứ theo diện tích đất tính thuế và giá của 1m<sup>2</sup> đất tính thuế, trong đó:

a) Diện tích đất tính thuế được quy định như sau:

- Diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hoặc trên Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất. Trường hợp chưa có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

- Đối với đất xây dựng nhà chung cư bao gồm cả trường hợp có tầng hầm; công trình xây dựng dưới mặt đất thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhân với hệ số xác định diện tích đất tính thuế do Chính phủ quy định.

b) Giá 1m<sup>2</sup> đất tính thuế là giá 1m<sup>2</sup> đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) công bố tại thời điểm tính thuế.

## 2. Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế (**Phương án 1 chỉ đánh thuế nhà ở; Phương án 2 đánh thuế đối với nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ**)

Giá tính thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế được xác định bằng diện tích nhà tính thuế nhân với giá 1m<sup>2</sup> nhà tính thuế, trong đó:

a) Diện tích nhà tính thuế là toàn bộ diện tích nhà sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

b) Giá 1m<sup>2</sup> nhà tính thuế:

- Đối với nhà mới xây dựng: Giá 1m<sup>2</sup> nhà tính thuế được xác định theo giá 1m<sup>2</sup> nhà xây dựng mới theo từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế.

- Đối với nhà đã qua sử dụng: Giá 1m<sup>2</sup> nhà tính thuế được xác định căn cứ theo giá 1m<sup>2</sup> nhà xây dựng mới theo từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp cấp tỉnh quyết định theo pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế và tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định của pháp luật tại thời điểm tính thuế.

(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)

3. Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên, giá tính thuế được xác định như sau:

a) Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô mới: Giá tính thuế là giá trị tài sản tại thời điểm tính thuế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

b) Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô đã qua sử dụng: Giá tính thuế được xác định bằng giá trị tài sản mới nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm tính thuế. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng tài sản kể từ năm sản xuất.

4. Giá tính thuế được ổn định 5 năm tính theo năm dương lịch kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 8. Thuế suất**

1. Đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh); đất xây dựng nhà chung cư áp dụng mức thuế suất 0,4%.

2. Nhà thuộc đối tượng chịu thuế áp dụng mức thuế suất theo biểu sau:

STT	Giá tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá nhà tính thuế từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá nhà tính thuế trên 700 triệu đồng	0,4%

3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh:

### **Phương án 1:**

a) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng áp dụng mức thuế suất 0,52%.

b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác, trừ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại điểm a khoản này và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,3%.

**Phương án 2:** Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,3%.

4. Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng áp dụng mức thuế suất 1%.

5. Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất áp dụng mức thuế suất 2%. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

*(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)*

6. Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên áp dụng mức thuế suất là 0,4%.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

### **CHƯƠNG III**

#### **MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ, ĐĂNG KÝ, KHAI, TÍNH VÀ NỘP THUẾ**

##### **Điều 9. Nguyên tắc miễn, giảm thuế**

1. Người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế; người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên theo quy định của Luật này thì được miễn thuế.

2. Người nộp thuế đất ở chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn.

3. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư.

4. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định của Luật này.

##### **Điều 10. Miễn thuế**

Miễn thuế đối với các trường hợp:

1. Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.

2. Đất của cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

3. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

4. Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

5. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
6. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.
7. Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá.
8. Nhà ở xã hội; nhà ở công vụ.
9. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Luật Nhà ở.
10. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế trên 50% giá tính thuế.

*(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)*

11. Tàu bay, du thuyền, ô tô của các cơ quan nhà nước, cơ quan hành chính sự nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, ô tô ngoại giao.
12. Người nộp thuế có số thuế phải nộp hàng năm từ 50.000 đồng trở xuống.
13. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 11. Giảm thuế**

Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp sau đây:

1. Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.
2. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.
3. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.
4. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế từ 20% đến 50% giá tính thuế.
12. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 12. Đăng ký khai, tính và nộp thuế**

1. Thuế tài sản được đăng ký, khai, tính và nộp hàng năm.
2. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản tại cơ quan thuế quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu thuế.
3. Hàng năm, người nộp thuế không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.
4. Đối với tài sản mới, người nộp thuế kê khai, nộp thuế tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 13. Chậm nộp thuế**

Trường hợp người nộp thuế không có khả năng nộp thuế thì được chậm nộp tiền thuế và không tính phạt chậm nộp trong thời gian chậm nộp thuế. Người nộp thuế phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

# **CHƯƠNG IV**

## **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 14. Hiệu lực thi hành**

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ..../..../....
2. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

### **Điều 15. Hướng dẫn thi hành**

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành những nội dung được giao tại Luật và những nội dung cần thiết của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

*Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 20....*

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**

