

QUỐC HỘI  
Số: Không số

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 22 tháng 6 năm 1994

## LUẬT

### THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Để tăng cường quản lý Nhà nước về đất đai, khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, bảo đảm công bằng về nghĩa vụ nộp thuế và động viên vào ngân sách Nhà nước một phần thu nhập của người sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng đất;

Căn cứ vào Điều 80 và Điều 84 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;

Căn cứ vào các điều 3, 73 và 79 của Luật đất đai;

Luật này quy định về thuế chuyển quyền sử dụng đất.

## CHƯƠNG I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất bao gồm cả đất có nhà và vật kiến trúc trên đó, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp quy định tại Điều 2 của Luật này.

#### Điều 2

Những trường hợp sau đây không thuộc diện chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất:

- Nhà nước giao đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật;
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại đất được giao cho Nhà nước hoặc Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật;
- Chuyển quyền sử dụng đất cho người được thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Người trong cùng hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi tách hộ; vợ, chồng chuyển quyền sử dụng đất cho nhau khi ly hôn;
- Tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh bất động sản thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức;
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê đất thuộc đối tượng nộp thuế doanh thu và thuế lợi tức.

#### Điều 3

Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và mọi công dân có trách nhiệm giúp cơ quan thuế, cán bộ thuế trong việc thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

#### Điều 4

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- "Chuyển quyền sử dụng đất" là chuyển đổi, chuyển nhượng, chuyển cho người khác quyền sử dụng đất của mình, theo quy định của pháp luật.
- "Đối tượng nộp thuế" là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG II

# CĂN CỨ TÍNH THUẾ

## Điều 5

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất tính thuế và thuế suất.

## Điều 6

Giá đất tính thuế chuyển quyền sử dụng đất là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định trong khung giá của Chính phủ phù hợp thực tế ở địa phương.

## Điều 7

Thuế suất thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau:

- Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc không phải trả tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất:
  - Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, thuế suất là 10% (mười phần trăm);
  - Đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác, thuế suất là 20% (hai mươi phần trăm);
- Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và trường hợp chuyển quyền sử dụng đất từ lần thứ hai trở đi mà lần trước đã nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 của Điều này, khi được phép chuyển quyền sử dụng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm);
- Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi đất cho nhau mà có chênh lệch về trị giá do khác nhau về diện tích đất, vị trí đất hoặc hạng đất, thuế suất là 5% (năm phần trăm) trên phần chênh lệch về trị giá.

## Điều 8

Việc chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đặc biệt là từ đất trồng lúa ổn định, sang đất phi nông nghiệp, thuế suất thấp nhất là 40% (bốn mươi phần trăm). Riêng đối với trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng công trình công nghiệp, thuế suất dưới 40% (bốn mươi phần trăm). Khung thuế suất cụ thể do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định;
- Trường hợp chuyển từ đất phi nông nghiệp sang đất nông nghiệp, thuế suất là 0% (không phần trăm).

## Điều 9

Trong trường hợp cần thiết, Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung thuế suất quy định tại Điều 7, Điều 8 của Luật này và phải báo cáo để Quốc hội phê chuẩn trong kỳ họp gần nhất.

## CHƯƠNG III

### KÊ KHAI, NỘP THUẾ

## Điều 10

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Kê khai với cơ quan thuế về loại đất, diện tích, vị trí, trị giá đất, kèm theo giấy phép thay đổi mục đích sử dụng đất (nếu có) cùng với việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;
- Cung cấp tài liệu cần thiết có liên quan đến việc tính thuế, theo yêu cầu của cơ quan thuế;
- Nộp đủ thuế, đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan thuế.

## Điều 11