BAN ĐIỀU HÀNH KHU PHỐ 22

Phường Thạnh Mỹ Tây – Thành phố Hồ Chí Minh

THÔNG BÁO

HƯỚNG DẪN CƯ DÂN KHU PHỐ 22 KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Ngày 13/11/2026 – Ban điều hành Khu phố 22

Hiệu lực: 13/11/2026 –

HƯỚNG DẪN CƯ DÂN KHU PHỐ 22 KÊ KHAI VÀ NỘP THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

Áp dụng cho cư dân các tòa Park 1 (P1), Central 1 (C1), Central 2 (C2) – Khu đô thị Vinhomes Central Park, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Quý cư dân Khu phố 22!

Nhằm giúp các hộ gia đình, cá nhân sở hữu căn hộ chung cư tại các tòa P1, C1 và C2 thực hiện đúng nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, Ban điều hành Khu phố 22 hướng dẫn việc kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp như sau:

I. Những vấn đề cư dân cần biết

1. Căn hộ chung cư có phải nộp thuế đất phi nông nghiệp không?

Có. Theo Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12, đất ở tại đô thị thuộc đối tượng chịu thuế.

Đối với căn hộ chung cư, thuế được xác định trên cơ sở diện tích đất phân bổ cho căn hộ theo quy định, không phải tính trực tiếp trên toàn bộ diện tích sàn căn hộ.

2. Ai có trách nhiệm kê khai, nộp thuế?

Về nguyên tắc, người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế. Đối với căn hộ chung cư đã bán cho cá nhân, hộ gia đình, chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế tương ứng theo quy định.

Trường hợp mua bán, chuyển nhượng, đồng sở hữu hoặc chưa được cấp Giấy chứng nhận, cần căn cứ hồ sơ pháp lý và tình trạng sử dụng thực tế để xác định người có nghĩa vụ thuế.

3. Có phải nộp thuế hằng năm không?

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là khoản thuế được xác định theo năm. Người nộp thuế thực hiện kê khai theo quy định và nộp tiền thuế hằng năm; không nhất thiết phải lập lại tờ khai đầy đủ mỗi năm nếu thông tin tính thuế không thay đổi và không thuộc trường hợp phải kê khai lại.

4. Có phải tất cả các căn hộ nộp cùng một số tiền không?

Không. Số tiền thuế phụ thuộc vào diện tích đất tính thuế được phân bổ, giá đất áp dụng, thuế suất và các yếu tố liên quan theo quy định.

Đối với đất ở trong hạn mức, mức thuế suất thông thường là **0,03%**. Tuy nhiên, không thể lấy diện tích căn hộ nhân trực tiếp với giá đất để xác định số thuế phải nộp.

II. Hướng dẫn kê khai thuế lần đầu

Bước 1. Chuẩn bị hồ sơ

Cư dân chuẩn bị căn cước công dân, mã số thuế hoặc số định danh cá nhân, Giấy chứng nhận căn hộ (nếu đã được cấp), hợp đồng mua bán hoặc chuyển nhượng và các tài liệu liên quan. Đối chiếu thông tin đất phân bổ với hồ sơ căn hộ, không tự ước tính.

Bước 2. Lập tờ khai

Sử dụng Mẫu số **01/TK-SDDPNN** dành cho hộ gia đình, cá nhân khi thuộc trường hợp phải nộp tờ khai. Điền thông tin người nộp thuế, địa chỉ căn hộ, thông tin đất và các nội dung theo mẫu. Trường hợp cơ quan thuế đã có đủ dữ liệu và pháp luật cho

phép không phải nộp hồ sơ, cư dân thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan thuế. Mẫu số **01/TK-SDDPNN** này hiện được BĐH các tòa nhà P1, C1 và C2 in sẵn để tại Lễ tân các tòa nhà

Bước 3. Nộp hồ sơ

Nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thuế có thẩm quyền nơi căn hộ tọa lạc, thông qua cơ chế một cửa hoặc phương thức điện tử được hỗ trợ. Đối với P1, C1 và C2, cư dân nên liên hệ Thuế cơ sở 14 TP.HCM để xác nhận đầu mối và cách tiếp nhận hồ sơ cụ thể. Hiện tại Lễ tân các tòa nhà tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn cư dân điền tay vào Mẫu số **01/TK-SDDPNN** và nộp hộ lên Thuế cơ sở 14

Bước 4. Nhận thông báo thuế

Kiểm tra thông tin người nộp thuế, căn hộ, diện tích đất phân bổ, số tiền và kỳ tính thuế. Nếu phát hiện sai sót, đề nghị cơ quan thuế kiểm tra, điều chỉnh trước khi thanh toán.

Thời hạn kê khai lần đầu thông thường là 30 ngày kể từ khi phát sinh nghĩa vụ thuế.

III. Hướng dẫn nộp thuế trực tuyến bằng eTax Mobile

eTax Mobile là gì? Hướng dẫn sử dụng, cài đặt eTax Mobile

Ứng dụng eTax Mobile – Cục Thuế

Cư dân có thể tải ứng dụng trên App Store hoặc Google Play, kiểm tra đúng nhà phát hành là cơ quan thuế Việt Nam.

Dùng để tra cứu nghĩa vụ thuế và thanh toán điện tử.

1. Đăng nhập eTax Mobile bằng tài khoản thuế điện tử hoặc phương thức định danh được ứng dụng hỗ trợ.
2. Vào chức năng tra cứu nghĩa vụ thuế, tìm khoản **thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**.
3. Kiểm tra thông tin căn hộ P1, C1 hoặc C2, kỳ thuế, số tiền phải nộp và khoản nợ (nếu có).
4. Chọn khoản thuế cần nộp và thực hiện thanh toán qua ngân hàng hoặc phương thức được ứng dụng hỗ trợ.
5. Lưu chứng từ thanh toán và kiểm tra lại trạng thái hoàn thành nghĩa vụ thuế.

Nếu không tìm thấy khoản thuế trên ứng dụng, cư dân cần liên hệ cơ quan thuế để kiểm tra dữ liệu, không tự chuyển tiền vào tài khoản cá nhân hoặc tài khoản không được cơ quan thuế xác nhận.

Bộ Tài Chính+1

IV. Thời hạn nộp thuế

Trường hợp	Thời hạn
Nộp lần đầu	Trong 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế
Từ năm thứ hai trở đi	Chậm nhất ngày 31/10 hằng năm
Có thông báo thuế điều chỉnh	Trong 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo điều chỉnh

Lưu ý năm 2026: Hạn nộp thuế định kỳ được chuyển sang ngày **02/11/2026** do ngày 31/10 rơi vào thứ Bảy. Tại thời điểm thông báo này, thời hạn trên đã qua; cư dân chưa hoàn thành nghĩa vụ cần chủ động tra cứu và xử lý khoản phải nộp.

Bộ Tài Chính+1

V. Một số trường hợp cần lưu ý

- **Đã nộp thuế các năm trước:** Không cần kê khai lại nếu thông tin không thay đổi, nhưng vẫn phải kiểm tra và nộp thuế năm hiện hành.
- **Mới mua hoặc nhận chuyển nhượng căn hộ:** Kiểm tra việc cập nhật người nộp thuế và nghĩa vụ của các kỳ trước.
- **Chưa có sổ hồng:** Không mặc nhiên được miễn nghĩa vụ thuế; cần kiểm tra hồ sơ và hướng dẫn của cơ quan thuế.
- **Đã thanh toán nhưng vẫn báo nợ:** Cung cấp chứng từ để cơ quan thuế đối soát.
- **Có nhiều nhà, đất:** Kiểm tra nghĩa vụ kê khai tổng hợp nếu thuộc trường hợp luật định.
- **Thuộc diện miễn, giảm:** Đề nghị cơ quan thuế kiểm tra điều kiện áp dụng, kể cả chính sách miễn thuế đối với hộ gia đình, cá nhân có số thuế hằng năm từ 50.000 đồng trở xuống theo quy định hiện hành.
- THƯ VIỆN PHÁP LUẬT+1

VI. Đầu mối hướng dẫn và hỗ trợ cư dân

Thuế cơ sở 14 – Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 27/10/2026, Thuế cơ sở 14 đã công bố Công văn số **4855/TCS14-QLTK** hướng dẫn nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với chủ sở hữu nhà chung cư.

Xem hướng dẫn và tải công văn của cơ quan thuế

Đề nghị Ban quản trị và Ban quản lý các tòa P1, C1, C2 phối hợp:

1. Cung cấp cho cư dân thông tin pháp lý về khu đất và hệ số phân bổ diện tích đất của từng căn hộ khi có đủ hồ sơ.
2. Phổ biến hướng dẫn kê khai, nộp thuế qua các nhóm Zalo cư dân.
3. Phối hợp với Ban điều hành Khu phố 22 tổng hợp vướng mắc và đề nghị cơ quan thuế giải đáp.
4. Hỗ trợ cư dân lớn tuổi hoặc chưa quen sử dụng eTax Mobile.

Ban điều hành Khu phố 22 trân trọng đề nghị Quý cư dân chủ động kiểm tra, kê khai và hoàn thành nghĩa vụ thuế theo đúng quy định.

Trân trọng!

BAN ĐIỀU HÀNH KHU PHỐ 22

Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh

Cổng thông tin: kp22.org

Tài liệu hướng dẫn tham khảo, cập nhật ngày 13/11/2026. Khi có khác biệt về thủ tục hoặc số tiền thuế, thực hiện theo thông báo và hướng dẫn chính thức của cơ quan thuế có thẩm quyền.