

Số: **3649** /TCT- TNCN
V/v khai nộp thuế TNCN với
chuyển nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày **31** tháng **10** năm **2013**

Kính gửi: Công ty Luật TNHH một thành viên Khang Hải
(Địa chỉ: 77/3 đường Bà Triệu, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trả lời đơn thư số 33/CV-KHL ngày 6/4/2013 của Công ty Luật TNHH một thành viên Khang Hải và công văn số 2489/CT-TTHT ngày 8/5/2013 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc khai nộp thuế thu nhập cá nhân (TNCN) với việc chuyển nhượng bất động sản khi người bán bỏ khỏi nơi cư trú, không kê khai nộp thuế. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 7 Luật Quản lý thuế quy định nghĩa vụ của người nộp thuế: “.... 2. Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế.”

Tại Khoản 1, Điều 1 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản hướng dẫn: “1. Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là cá nhân chuyển nhượng. Trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận người nhận chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ thuế thay thì người nhận chuyển nhượng thực hiện kê khai, nộp thuế thay cho đối tượng nộp thuế.”

Tại Khoản 8, Điều 14 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ hướng dẫn: “Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản không phân biệt thuộc đối tượng chịu thuế hay miễn thuế đều phải lập hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân và nộp cùng hồ sơ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản.”

Tại Khoản 2, Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “- Đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ truy thu 01 lần thuế thu nhập cá nhân của lần

chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế.

- Từ ngày 01/01/2009 thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng có công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.”

Căn cứ vào các qui định trên và Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản giữa bà Lê Khắc Ngọc Trang với ông Nguyễn Khoa Tuấn Anh và bà Đinh Thị Tường Vi thì bà Lê Khắc Ngọc Trang (bên chuyển nhượng) là người phải kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân, ông Nguyễn Khoa Tuấn Anh và bà Đinh Thị Tường (bên nhận chuyển nhượng) kê khai và nộp lệ phí trước bạ.

Trường hợp bên chuyển nhượng (bà Trang) không thực hiện nghĩa vụ thuế, nhưng đã trao toàn bộ giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời việc chuyển nhượng là hợp pháp thì bên nhận chuyển nhượng (ông Nguyễn Khoa Tuấn Anh và bà Đinh Thị Tường Vi) có quyền đề nghị được thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bên chuyển nhượng nếu tài sản này không phát sinh tranh chấp. Trên cơ sở xem xét hợp đồng chuyển nhượng và các chứng từ kèm theo cơ quan thuế chấp thuận và hướng dẫn người nộp thuế hoàn thiện thủ tục nộp ngân sách theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty TNHH một thành viên Khang Hải biết và liên hệ với cơ quan thuế địa phương để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế TP.HCM;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Cao Anh Tuấn

09495272