

Số: 44 /TCT- TNCN
V/v vướng mắc thuế TNCN.

Hà Nội, ngày 7 tháng 01 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 18704/CT-THNVDT ngày 28/10/2009 của Cục thuế Hà Nội nêu vướng mắc về việc hoàn trả thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị huỷ bỏ. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 692 Bộ Luật dân sự quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất như sau: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Tại khoản 3 Điều 32 Luật thuế TNCN quy định: “Thời điểm xác định thu nhập chịu thuế đối với thu nhập quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Luật này là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực”.

Căn cứ vào các quy định trên và theo quy định của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thông qua Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được cơ quan Công chứng chứng thực; trên cơ sở Hợp đồng đã được công chứng chứng thực, hồ sơ chuyển nhượng sẽ được chuyển đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính của các bên liên quan (thuế TNCN đối với người chuyển nhượng và lệ phí trước bạ đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) làm cơ sở cho cơ quan nhà nước về quản lý đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng. Trường hợp trong thời gian theo quy định về trình tự thủ tục tiếp nhận hồ sơ, luân chuyển hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Thông tư Liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường mà các cơ quan Nhà nước chưa làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thoả thuận với nhau huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng và phải được cơ quan nhà nước về quản lý đất đai chấp nhận huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền thuế TNCN và lệ phí trước bạ đã nộp sẽ được hoàn trả cho người nộp theo đơn đề nghị và giấy tờ có xác nhận huỷ bỏ hợp đồng của cơ quan quản lý đất đai.

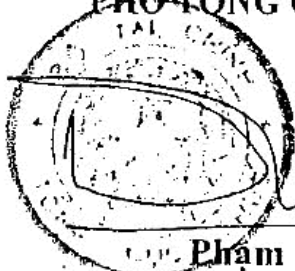
Trường hợp thời gian làm thủ tục vượt quá quy trình cho phép nhưng chưa được làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lỗi thuộc về người nộp thuế thì không thực hiện hoàn trả số tiền thuế đã nộp.

Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội chỉ đạo việc kiểm tra lại hồ sơ, quy trình tiếp nhận hồ sơ, thời gian giải quyết hồ sơ để thực hiện theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Ban PC, CST;
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



[Signature]

Phạm Duy Khương