

Số: *2219*/TCT- TNCN  
V/v thuế TNCN về chuyển  
nhượng BDS.

Hà Nội, ngày *14* tháng 4 năm 2010

Kính gửi: Ông Nguyễn Văn Thi  
(Địa chỉ: Số 115A, đường Nguyễn Tất Thành, khóm 2, phường 8,  
Thành phố Cà Mau)

Tổng cục Thuế nhận được đơn thư của Ông đề ngày 23/3/2010 nêu vướng mắc về việc nộp Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất duy nhất:

- Tại khoản 2, Điều 4 Luật Thuế TNCN có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2009 quy định: "Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất" được miễn thuế TNCN.

- Tại Điều 2, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài chính áp dụng từ ngày 11/1/2010 hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân nêu: "Việc miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định trên chỉ áp dụng đối với cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất mà nhà ở, đất ở này đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng".

Căn cứ các hướng dẫn trên, tại thời điểm năm 2003 khi Ông nhận quyền sử dụng đất ở của ông Trương Văn Lập chưa có quy định miễn thuế TNCN đối với cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất; do đó ông Lập không thuộc đối tượng được miễn thuế TNCN.

2- Về việc nộp thuế TNCN khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- 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 nêu: "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 2, Điều 8, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính nêu: "Đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ 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".

Căn cứ các hướng dẫn trên, trường hợp Ông và ông Trương Văn Lập có thỏa thuận quyền sử dụng đất ở với nhau từ năm 2003, nay Ông nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu hồ sơ đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc diện phải nộp thuế TNCN.

Tổng cục Thuế trả lời để Ông được biết và đề nghị Ông liên hệ với cơ quan Thuế tỉnh Cà Mau để được giải quyết cụ thể theo đúng quy định của pháp luật. /*ph*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ PC (TCT), CST(TCT);
- Cục Thuế tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, TNCN.

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



**Phạm Duy Khương**

09585535