

Số: 2174/TCF-TNCN
V/v Vương mắc về chính sách
thuế TNCN.

Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2010

Kính gửi: Ông Nguyễn Văn Thi
Địa chỉ: Số 115 - đường Nguyễn Tất Thành - khóm 2
phường 8 - thành phố Cà Mau - tỉnh Cà Mau

Tổng cục Thuế nhận được Đơn thư của Ông đề ngày 10/5/2010 phản ánh thắc mắc về việc truy thu 01 lần thuế Thu nhập cá nhân (thuế TNCN) đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất của người khác phát sinh trước ngày 01/01/2009 nay xin hợp pháp hoá quyền sử dụng đất. Vấn đề này, Tổng cục Thuế trao đổi với Ông về chính sách thuế liên quan đến hoạt động chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất như sau:

- Thời điểm trước ngày 01/01/2009: 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. Tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định: "Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ, kể cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ, khi người đang sử dụng đất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của Nghị định này". Như vậy, các trường hợp người sử dụng đất làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2000 có giấy tờ hợp lệ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất qua từng lần chuyển nhượng và trong trường hợp này người nhận chuyển nhượng nay xin hợp pháp hoá được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người nộp thuế thay cho người chuyển nhượng.

- Từ ngày 01/01/2009 Luật thuế Thu nhập cá nhân có hiệu lực thi hành, theo quy định của Luật thuế TNCN thì cá nhân chuyển nhượng bất động sản (trong đó có chuyển nhượng quyền sử dụng đất) là đối tượng phải nộp thuế TNCN. Tại điểm 3 phần Đ 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 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định: "Việc giải quyết những tồn tại, vướng mắc về thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân kinh doanh, thuế chuyển quyền sử dụng đất phát sinh trước ngày 01/01/2009 tiếp tục thực hiện theo quy định tại các Luật, Pháp lệnh thuế và các

văn bản hướng dẫn thực hiện của Chính phủ và của Bộ Tài chính có hiệu lực cùng thời điểm". Như vậy, đối với các trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác từ ngày 01/01/2000 đến trước ngày 01/01/2009 nay làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà sẽ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất qua từng lần chuyển nhượng và trong trường hợp này người nhận chuyển nhượng là người nộp thuế thay cho người chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất qua từng lần chuyển nhượng là không thực tế vì mức thuế phải nộp của người nhận chuyển nhượng là rất cao không có khả năng nộp. Vấn đề này, Bộ Tài chính đã báo cáo xin ý kiến và được Thủ tướng chính phủ đồng ý. Tại khoản 2, Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính 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 đã quy định:

"- 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..."

Tổng cục Thuế xin trao đổi với Ông về những thắc mắc mà Ông nêu trong Đơn thư./*ab*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, TNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ TNCN



Ngô Đình Quang

09597918