

Số : 4830/CT - TTHT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2010

V/v Thuế thu nhập cá nhân
đối với chuyển nhượng BĐS

Kính gửi : Các Chi Cục Thuế quận, Huyện

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 30/09/2008 của Bộ Tài chính về thuế TNCN 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.

- 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.”

Trong quá triển khai thực hiện quy định trên, Cục Thuế TP. đã nhận được rất nhiều ý kiến, văn bản nêu vướng mắc của các Chi Cục thuế và phản ứng của người nộp thuế. Cục Thuế TP đã có văn bản số 2279/CT-TTHT ngày 26/05/2010 gửi Tổng Cục Thuế để báo cáo xin ý kiến.

Ngày 26/05/2010, Tổng Cục Thuế đã có văn bản số 1774/TCT-TNCN trả lời vướng mắc của Cục Thuế TP trong việc truy thu 01 lần nộp thuế TNCN đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất của người khác. Tuy nhiên đến nay vẫn còn nhiều vướng mắc xung quanh thực hiện quy định trên.

Để việc thực hiện được thống nhất, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người nộp thuế, ngày 30/07/2010 Cục Thuế TP đã báo cáo lại và trao đổi trực tiếp với Lãnh đạo Vụ Thuế TNCN của Tổng Cục thuế về các vướng mắc trong quá trình thực hiện. Nay căn cứ ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn của Tổng Cục Thuế, Cục Thuế TP thông báo đến các Chi cục Thuế như sau:

1/ Trường hợp người sử dụng đất chưa có giấy tờ hợp lệ về nhà, đất theo quy định của Luật Đất đai, nay nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp

09597690

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển cơ quan thuế thu tiền sử dụng đất (hoặc được miễn thu tiền sử dụng đất), thu lệ phí trước bạ xác định quyền sử dụng thì không bị truy thu thuế TNCN của lần chuyển nhượng cuối cùng.

Thí dụ : Ông X có lô đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, năm 2009 lập 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, chuyển cơ quan thuế thu tiền sử dụng đất (hoặc được miễn thu tiền sử dụng đất), thu lệ phí trước bạ xác định quyền sử dụng thì không bị truy thu thuế TNCN

2/ Trường hợp nhà-đất đã có giấy tờ hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai, người sử dụng đất 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 mang tên người nhận chuyển nhượng cuối cùng thì 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.

Trường hợp lần chuyển nhượng cuối cùng có hợp đồng công chứng, có chứng nhận do nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của các đối tượng được miễn thuế theo quy định tại khoản 1, 4 mục III phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 thì được miễn thuế TNCN.

Trường hợp lần chuyển nhượng cuối cùng bao gồm cả tài sản trên đất thì việc truy thu thuế TNCN lần chuyển nhượng cuối cùng được tính trên cả tài sản trên đất.

Thí dụ: Ông A đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lô đất năm 2004, năm 2005 Ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, năm 2006 Ông B chuyển nhượng lại cho Ông C, năm 2008 Ông C chuyển nhượng lại đất cho Ông D (các lần chuyển nhượng từ ông A qua Ông B, qua Ông C, qua Ông D có thể có hợp đồng công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy viết tay), năm 2009 Ông D 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 mang tên Ông D thì Ông D bị truy thu thuế TNCN 1 lần chuyển nhượng cuối cùng . Trường hợp lần chuyển nhượng cuối cùng có hợp đồng công chứng từ Ông C qua Ông D chứng minh thuộc các đối tượng được miễn thuế theo quy định tại khoản 1, 4 mục III phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 thì Ông D được miễn thuế TNCN

3/ Các Văn bản trả lời trước đây của Cục Thuế TP không còn phù hợp với hướng dẫn tại văn bản này đều bị bãi bỏ. Trường hợp trước đây người nộp thuế thuộc đối tượng không phải truy thu thuế TNCN theo quy định tại điểm 1 văn bản này đã nộp thuế TNCN, thì các Chi Cục Thuế có văn

bản thông báo đến người nộp thuế biết để làm thủ tục hồ sơ hoàn lại số thuế TNCN đã bị truy thu.

Cục Thuế thông báo để các Chi Cục Thuế biết và thực hiện./.

CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Đình Tấn

Nơi Nhận :

- Như trên ;
- BTC (Vụ CS thuế) { “Đề
- TCT (Vụ thuế TNCN, Vụ PC) { báo cáo”
- Lãnh đạo Cục
- Phòng THDT, PC, KTNB, TNCN
- Lưu (HC, TTHT).