

Số: ~~30/19~~ /TCT- TNCN
V/v thuế TNCN đối với thu
nhập từ chuyển nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng

Trả lời công văn số 1868/CT-TNCN ngày 29/7/2010 của Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng vướng mắc về chính sách thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm 3.2.3, Mục II, Phần B 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 quy định: “Giá vốn được xác định căn cứ vào giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm mua.

Trường hợp giá vốn về quyền sử dụng đất, giá trị nhà không xác định được hoặc giá ghi trên hợp đồng mua cao hơn giá thực tế tại thời điểm mua thì thuế thu nhập cá nhân được tính theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.”

Tại Điều 5, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 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 quy định: “Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và kê khai trên tờ khai thuế thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định....

Giá mua và các chi phí liên quan (các chi phí liên quan đến cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chi phí cải tạo đất, nhà; chi phí xây dựng; các chi phí có liên quan khác) người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp làm căn cứ chứng minh giá mua và các chi phí liên quan mà người nộp thuế kê khai là đúng.”

Căn cứ các quy định trên, cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở không có chứng từ do cơ quan nhà nước hoặc tổ chức kinh tế lập; Cá nhân chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán giữa hai bên để kê khai giá mua, giá chuyển nhượng thì

không được xem là có đủ hoá đơn, chứng từ để nộp thuế theo thuế suất 25% trên chênh lệch giữa giá mua và giá bán. Trường hợp này, cơ quan thuế sẽ áp dụng tính thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng. Các lần chuyển nhượng tiếp theo đối với tài sản này thì cá nhân chuyển nhượng không được lấy giá ấn định thuế của lần chuyển nhượng trước đây (giá ấn định trước đây tính thuế 2%) để làm căn cứ khai giá vốn tính thuế TNCN theo thuế suất 25%.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (TCT), CS (ICT);
- Lưu: VT, TNCN.

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



Phạm Duy Khương