

Số: **1133** /TCT- TNCN  
V/v Vương mắc về thuế TNCN  
đối với chuyển nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày **05** tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 3220/CT-TNCN ngày 9/3/2011 của Cục Thuế thành phố Hà Nội phản ánh những vướng mắc về việc thu thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp cá nhân có bất động sản uỷ quyền cho cá nhân khác thực hiện giao dịch bất động sản. Về vấn đề này, sau khi có ý kiến của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Xây dựng và ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 581 Bộ Luật dân sự quy định về hợp đồng uỷ quyền như sau: “ Hợp đồng uỷ quyền là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, còn bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định ”.

Tại khoản 1 Điều 2 Luật thuế TNCN quy định: “ Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam”.

Căn cứ vào các quy định trên đây, uỷ quyền giao dịch bất động sản là một hoạt động giao dịch dân sự được luật pháp cho phép. Tuy nhiên, việc cá nhân có đầy đủ năng lực dân sự mà uỷ quyền cho cá nhân khác không thuộc đối tượng được miễn thuế theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 4 Luật thuế TNCN, được toàn quyền thực hiện việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng và định đoạt bất động sản của mình bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, đổi, cho tặng, thế chấp và không phải hoàn trả lại bất động sản cho Bên uỷ quyền và các lợi ích có được từ hoạt động uỷ quyền; đồng thời Bên được uỷ quyền không nhận thù lao thì thực chất đây là hoạt động mua, bán bất động sản. Do đó người uỷ quyền phải phải có nghĩa vụ phải kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định của Luật thuế TNCN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC, CST (BTC)
- Vụ CST, Pháp Chế (2b) (TCT);
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT, TNCN **90**

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



**Phạm Duy Khương**