

Số: 1842/TCT-TNCN
V/v Vương mắc về thuế TNCN
đối với trường hợp uỷ quyền giao
dịch bất động sản.

Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Trả lời công văn số 1203/CT-QLĐ ngày 09/5/2011 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng phản ánh những vướng mắc về thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp uỷ quyền giao dịch bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Về thuế TNCN:

Tại Điều 581 Bộ Luật dân sự quy định về hợp đồng uỷ quyền: “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 Điều 581 Bộ Luật dân sự quy định về uỷ quyền lại quy định: “Bên được uỷ quyền chỉ được uỷ quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên uỷ quyền đồng ý hoặc pháp luật có quy định. Hình thức hợp đồng uỷ quyền lại cũng phải phù hợp với hình thức hợp đồng uỷ quyền ban đầu. Việc uỷ quyền lại không được vượt quá phạm vi uỷ quyền ban đầu”.

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 Tổng cục Thuế đã có công văn số 1133/TCT-TNCN ngày 05/4/2011 hướng dẫn, trường hợp người nhận uỷ quyền tiếp tục uỷ quyền cho Bên thứ 3 được toàn quyền thực hiện việc chiếm hữu, quản lý sử dụng và định đoạt bất động sản của mình và không hoàn trả lại bất động sản thì Người nhận uỷ quyền phải kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định của Luật thuế TNCN.

2- Về Lệ phí trước bạ:

Tại Điều 2, Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/4/2010 hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định: “Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân

nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (nay là Luật Đầu tư) hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại Điều 3 Thông tư này).

Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận có quy định khác thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó.”

Căn cứ quy định trên: trường hợp được xác định “Hợp đồng uỷ quyền bất động sản” là hợp đồng chuyển nhượng thì khi bên nhận “uỷ quyền” hoặc bên uỷ quyền tiếp tục chuyển nhượng cho Bên thứ 3 thì Bên nhận “uỷ quyền” (hoặc Bên thứ 3) đi đăng ký Quyền sở hữu và Quyền sử dụng để được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở mới phải kê khai, nộp lệ phí trước bạ.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Đà Nẵng được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp Chế (2b);
- Lưu: VT, TNCN. 5

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



Phạm Duy Khương