

Số: **2369** /TCT- TNCN
V/v áp dụng thuế suất thuế TNCN
đối với chuyển nhượng bất động
sản.

Hà Nội, ngày **04** tháng **7** năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Trả lời công văn số 1541/CT-QLĐ ngày 01/6/2012 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về việc thuế thu nhập cá nhân (TNCN) với chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 2 Thông tư số 113/2011/TT-BTC ngày 04/8/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 5 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“3.5.3. Việc xác định thuế Thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, căn hộ được thực hiện như sau:

a. Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) ban hành tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định.

b. Giá vốn bao gồm 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 liên quan khác) mà người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh.



c. Thuế suất là 25% trên thu nhập chuyển nhượng (Giá chuyển nhượng – Giá vốn).

Trường hợp giá vốn (giá mua và các chi phí liên quan) không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp đầy đủ để chứng minh thì áp dụng thuế suất 2% theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định thì giá tính thuế lấy theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.”

Căn cứ qui định trên, trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản chỉ có “Giấy biên nhận thanh toán” của các cá nhân với nhau (không có hoá đơn) thì không phải là hoá đơn, chứng từ hợp pháp để xác định giá vốn nên áp dụng theo thuế suất 2% theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định thì giá tính thuế lấy theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Đà Nẵng được biết./.

Nơi nhận: 
- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TNCN. 

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN**



Ngô Đình Quang

09563908