

Số: *HH08* /TCT- TNCN
V/v chuyển nhượng bất động sản
là đồng sở hữu.

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời công văn số 1940/CT-TNCN ngày 08/11/2013 của Cục Thuế tỉnh Long An vướng mắc về chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 quy định:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

- Tại điểm c, khoản 4, Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định:

“Trường hợp chuyển nhượng bất động sản là đồng sở hữu thì nghĩa vụ thuế được xác định riêng cho từng người nộp thuế theo tỷ lệ sở hữu bất động sản. Căn cứ xác định tỷ lệ sở hữu là tài liệu hợp pháp như: thoả thuận góp vốn ban đầu, di chúc hoặc quyết định phân chia của toà án,... Trường hợp không có tài liệu hợp pháp thì nghĩa vụ thuế của từng người nộp thuế được xác định theo tỷ lệ bình quân.”

Căn cứ các hướng dẫn trên, trường hợp UBND huyện Cần Đước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN 015019 gồm thửa đất số 2526, 2524 tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 3.523 m²

và công trình xây dựng trên đất khác cho ông Thái Hùng Việt, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không ghi đồng sở hữu của các thành viên trong Cơ sở gia công sản xuất giấy Tân Phước (gồm ông Thái Hùng Việt, ông Nguyễn Thanh Dương và ông Nguyễn Thành Chung) thì khi ông Thái Hùng Việt làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Cơ sở gia công sản xuất giấy Tân Phước do ông Nguyễn Thanh Dương đại diện làm chủ cơ sở, ông Thái Hùng Việt phải có trách nhiệm kê khai, nộp thuế TNCN theo quy định.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Long An chỉ đạo Chi cục Thuế huyện Cần Đước trao đổi với Phòng địa chính huyện để xác định lại thông tin về việc chuyển nhượng và giá đất tính thuế đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Thái Hùng Việt cho phù hợp.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Long An được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Chính sách thuế;
- Vụ Pháp chế;
- Website TCT; ✓
- Lưu: VT, TNCN. 6

TL. TÒNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vũ Văn Doanh