

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **4451/TCT-TNCN**  
V/v Thuế TNCN đối với chuyển  
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày **18 tháng 12 năm 2013**

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh

Trả lời công văn số 5275/CT-TNCN ngày 22/8/2013 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh phản ánh vướng mắc trong việc truy thu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với các trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác nay làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 mục I Thông tư số 29/BTC-TCT ngày 01/4/1993 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị quyết của UBTWQH và Nghị định của chính phủ về việc bổ sung pháp lệnh thuế thu nhập đối với cá nhân có thu nhập cao có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/4/1993 quy định như sau: “ Mọi cá nhân định cư tại Việt Nam, không đăng ký kinh doanh mua bán nhà, nhưng có bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó, mà có thu nhập, đều phải nộp thuế thu nhập vào Ngân sách Nhà nước ”.

Luật thuế Chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/1994: các trường hợp bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó được quy định tại Thông tư số 29/BTC-TCT chuyển sang thu thuế chuyển quyền sử dụng đất. Tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 08/6/2000 quy định chi tiết thi hành Luật thuế Chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định như sau: “ 3. Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ, kể cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ, khi người đang sử dụng đất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của Nghị định này ”.

Luật thuế Thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 Luật này thay thế Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ban hành ngày 22 tháng 6 năm 1994 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/1994).

Tại điểm 2, Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11 tháng 01 năm 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 hướng dẫn như sau: “ ...- Đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ truy thu 01 lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế...”.

Căn cứ các quy định trên, đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 nay nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì chỉ thu một (01) lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

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



Vi Văn Doanh

09474243