

BỘ TÀI CHÍNH

Số: **16686/BTC-TCT**
V/v thuế TNCN đối với
chuyển nhượng BĐS

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

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2013

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Bộ Tài chính nhận được một số phản ánh khi áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, sau khi lấy ý kiến các Bộ có liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

Tại Điều 18, Điều 19, Điều 20 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân quy định về giá chuyển nhượng bất động sản như sau:

Giá chuyển nhượng là giá thực tế trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp, hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định:

- Phần giá trị đất chuyển nhượng được xác định căn cứ theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng;

- Phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì được xác định căn cứ vào tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

Tại Điều 22 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân quy định: “ 1. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế. 2. Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định được giá vốn và các

chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng”.

Tại khoản 2 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 hướng dẫn: “2) Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế.

Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định được giá vốn hoặc giá mua hoặc giá thuê và chứng từ hợp pháp xác định các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá bán hoặc giá cho thuê lại”.

Căn cứ quy định trên đây, Bộ Tài chính hướng dẫn như sau: /

1. Nguyên tắc áp dụng:

- Người nộp thuế trên cơ sở hồ sơ về chuyển nhượng bất động sản, căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế thu nhập cá nhân tự xác định thu nhập tính thuế, khai thuế đối với cả trường hợp áp dụng thuế suất 25% và thuế suất 2%.

- Cơ quan thuế thực hiện kiểm tra và xác định số thuế TNCN phải nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn hiện hành. Trường hợp phát hiện có sự gian lận về căn cứ tính thuế thì cơ quan thuế thực hiện truy thu và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

2. Các trường hợp áp dụng thuế suất thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản:

2.1. Đối với các bất động sản được mua, hình thành trước ngày 1/1/2009 (ngày Luật thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực thi hành) không có hóa đơn, chứng từ; có giấy viết tay (có hoặc không có xác nhận của chính quyền địa phương) nay chuyển nhượng, không có cơ sở để xác định được giá vốn và chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.

2.2. Đối với trường hợp chuyển nhượng bất động sản dưới dạng mua và bán bất động sản đều thực hiện bằng Hợp đồng mua bán bất động sản có chứng nhận của cơ quan công chứng, không có cơ sở để xác định giá vốn và chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.

2.3. Đối với trường hợp cá nhân mua bất động sản từ tổ chức kinh doanh bất động sản, từ tổ chức kinh tế có hợp đồng mua bán và hoá đơn hợp pháp; từ giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ trúng đấu giá, sau đó chuyển nhượng bất động sản đó cho

tổ chức hoặc cá nhân khác theo Hợp đồng mua bán bất động sản có chứng nhận của cơ quan công chứng thì:

- Trường hợp người nộp thuế có căn cứ để xác định được thu nhập tính thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân thì thực hiện khai và nộp thuế theo thuế suất 25%.

- Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì người nộp thuế khai thuế với thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng và tự chịu trách nhiệm về việc khai thuế.

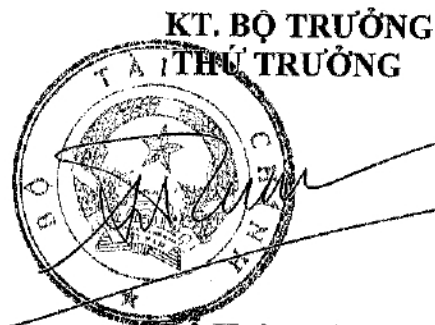
2.4. Giá chuyển nhượng được xác định theo quy định tại Điều 18, Điều 19, Điều 20 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

3. Cơ quan thuế các cấp phối hợp với cơ quan địa chính thực hiện tuyên truyền rộng rãi các quy định về việc nộp thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp thuế thực hiện nghĩa vụ thuế.

Bộ Tài chính hướng dẫn để các Cục thuế biết và thực hiện; trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh đề nghị báo cáo Bộ Tài chính để được giải quyết, hướng dẫn kịp thời. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Đinh Tiến Dũng (để báo cáo);
- Vụ CS Thuế, Pháp Chế; Cục QLCS;
- Lưu: VT; TCT (VT, TNCN)(2).



Đỗ Hoàng Anh Tuấn