

Số: 1326 /TCT- TNCN
V/v Thuế TNCN đối với chuyển
nhượng BĐS

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2014

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Tiền Giang.

Trả lời công văn số 57/CT-TNCN ngày 21/01/2014 của Cục thuế tỉnh Tiền Giang về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 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 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.”

Tại khoản 5 Điều 30 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân như sau:

“5. 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.”

Tại điểm a1 Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

“Trường hợp không xác định được giá thực tế chuyển nhượng hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

Tại điểm 2.1 công văn số 16686/BTC-TCT ngày 02/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về nộp thuế TNCN đối với chuyển nhượng Bất động sản như sau:

“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”.

Căn cứ vào hướng dẫn trên, bà Nguyễn Thị Kim Phương nhận chuyển nhượng nhà ở, đất ở của ông Lê Văn Phùng tại ấp Vĩnh Thạch, xã Vĩnh Kim, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang trước ngày 01/01/2009, giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng chưa làm thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nay bà Phương nộp hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở mà được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì bà Phương thuộc diện nộp thuế 01 lần thuế TNCN thay cho người chuyển nhượng, giá tính thuế TNCN được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố ban hành tại thời điểm người xin cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ hợp lệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Tiền Giang được biết./.

Nơi nhận

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN. 5

TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vi Văn Doanh

09480034