BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 1844 /TCT- TNCN
V/v xử lý phản ánh kiến nghị của người dân trong lĩnh vực thuế và hải quan.

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2017

Kính gửi: Ông Đặng Quốc Trung
Địa chỉ: Số 590 CMT8, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3610/VPCP – KSTT ngày 12/4/2017 do Văn phòng Chính phủ chuyển về việc xử lý phản ánh, kiến nghị trong lĩnh vực thuế và hải quan của ông Đặng Quốc Trung: (1) Cần cải cách hành chính chỉ cần 1 người mua hoặc bán làm thủ tục khai, nộp thuế TNCN; (2) Cần thống nhất quy trình mua bán có bộ phận một cửa cho toàn bộ địa phương. Vấn đề này, ngày 21/4/2017 Tổng cục Thuế đã có công văn số 1550/TCT-TNCN yêu cầu Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh báo cáo.

Theo nội dung báo cáo của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh: Qua quá trình kiểm tra dữ liệu hồ sơ giải quyết trên ứng dụng Quản lý Lệ phí trước bạ nhà, đất của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh cho thấy Chi cục Thuế Quận 3 không giải quyết hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính từ việc chuyển nhượng mà người nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quốc Trung, cũng như địa chỉ bất động sản giao dịch là 590 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Tuy nhiên, với nội dung phản ánh của ông Trung, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 2, Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/12/2007: *"Điều 2. Đối tượng nộp thuế*

Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam.

Điều 3. Thu nhập chịu thuế ...

5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;..."

Tại Khoản 3 Điều 1, Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân: *"Điều 1. Người nộp thuế .....*

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09866580

3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:
...b) Đối với cá nhân có thu nhập chịu thuế khác.

b.1) Trường hợp chuyển nhượng bất động sản là đồng sở hữu, người nộp thuế là từng cá nhân đồng sở hữu bất động sản."

Tại tiết a.5 Khoản 3 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản như sau: *" a) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp thuộc đối tượng được miễn thuế. Khai thuế đối với một số trường hợp cụ thể như sau: ....*

a.5) Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay ghi thêm "Khai thay" vào phần trước cụm từ "Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế" đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản."

Tại Khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/205/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính như sau: **"5. Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16**

"c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.

....

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười) kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế."

Tại Điều 6, Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 hướng dẫn về giao dịch với cơ quan thuế: *"Điều 6. Giao dịch với cơ quan thuế...*

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09866580

2. Uỷ quyền trong giao dịch với cơ quan thuế

...

- Người nộp thuế là cá nhân có thể ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác (trừ trường hợp đại lý thuế thực hiện theo khoản 3 Điều này) được thay mặt mình thực hiện giao dịch với cơ quan thuế thì phải có văn bản ủy quyền theo Bộ luật dân sự.

- Văn bản ủy quyền phải quy định cụ thể thời hạn, phạm vi ủy quyền. Văn bản ủy quyền phải gửi cơ quan thuế cùng văn bản, hồ sơ giao dịch lần đầu trong khoảng thời gian ủy quyền."

Tại Điều 6 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính quy định khai, thu, nộp lệ phí trước bạ:

"1. Lệ phí trước bạ được khai theo từng lần phát sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ.

2. Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm kê khai và nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ (gồm cả các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ và hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư này) cho cơ quan Thuế khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. .....

3. Nơi nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ

a) Đối với tài sản là nhà, đất: Hồ sơ khai lệ phí trước bạ nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

...Đối với hồ sơ khai thuế điện tử thì hồ sơ được nộp qua Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế...."

Tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định đối tượng áp dụng: *"2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ gồm:*

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã.

d) Bộ phận một cửa theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

đ) Văn phòng đăng ký đất đai."

Tại Điều 9 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất: *"1.*

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09866580

Kê khai hồ sơ theo hướng dẫn của cơ quan tiếp nhận hồ sơ khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai: giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) khi công nhận quyền sử dụng đất; chuyển hình thức sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Nộp hồ sơ cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư này..."

Tại Khoản 1 Điều 20 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định : *"1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này phù hợp với điều kiện thực tế địa phương. Trong đó, cần quy định rõ về thời gian luân chuyển hồ sơ giữa các cơ quan đảm bảo không được vượt quá tổng thời gian thực hiện từng loại thủ tục hành chính đất đai theo quy định của Chính phủ."*

Căn cứ các quy định trên, thì:

1. Về thủ tục khai, nộp thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và Lệ phí trước bạ (LPTB) của ông Đặng Quốc Trung

Trường hợp ông Trung là người nhận chuyển nhượng bất động sản thì cá nhân chuyển nhượng bất động sản cho ông Trung thực hiện khai, nộp thuế TNCN, ông Trung thực hiện khai, nộp LPTB. Trường hợp bên chuyển nhượng bất động sản gồm nhiều cá nhân đồng sở hữu thì mỗi cá nhân phải thực hiện khai, nộp thuế TNCN đối với phần thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu của mình.

Đối với kiến nghị của ông Trung chỉ cần đại diện một cá nhân thực hiện kê khai, nộp các nghĩa vụ thuế thay cho các bên mua và bán thì cần có văn bản ủy quyền cho nhau theo quy định của Bộ luật dân sự hoặc thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để khai thay theo hướng dẫn tại tiết a Khoản 3 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC nêu trên.

2. Về nơi nộp hồ sơ chuyển nhượng bất động

Trường hợp tại địa phương nơi Ông làm thủ tục đã có Bộ phận một cửa hoặc Bộ phận một cửa liên thông do UBND cấp tỉnh thành lập như hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT thì Ông chỉ phải nộp hồ sơ chuyển nhượng bất động sản, hồ sơ khai thuế tại Bộ phận một cửa hoặc Bộ phận một cửa liên thông.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09866580

Đề nghị ông Đặng Quốc Trung căn cứ hướng dẫn nêu trên liên hệ với Chi cục Thuế Quận 3 để được hỗ trợ.

Tổng cục Thuế thông báo để ông Đặng Quốc Trung được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thuế quận 3-TP.HCM;
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH THU NHẬP CÁ NHÂN

Nguyễn Thị Hạnh

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09866580