

Số: 1124 /TCT- TNCN  
V/v Thuế TNCN đối với chuyển  
nhượng nhà đất phát mãi.

Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp

Trả lời công văn số 96/CT-TT&HT ngày 24/1/2011 của Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp vướng mắc về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1, Điều 3, Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản có nêu: “Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp, bảo lãnh vay vốn hoặc thanh toán tại ngân hàng, tổ chức tín dụng; đến hết thời hạn trả nợ, cá nhân không có khả năng trả nợ thì ngân hàng, tổ chức tín dụng làm thủ tục phát mãi, bán bất động sản đó đồng thời thực hiện kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thực hiện thanh quyết toán các khoản nợ của cá nhân.

Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp để vay vốn hoặc thanh toán với tổ chức cá nhân khác, nay thực hiện chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) bất động sản đó để thanh toán nợ thì cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ.”

Tại Điểm 3.2.2 Mục II Phần B 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 quy định: “Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định như sau:

a) 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.

b) Phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất, được xác định như sau:

- Căn cứ theo quy định của Bộ Xây dựng về phân loại giá trị nhà.

- Căn cứ quy định tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản do Bộ Xây dựng ban hành.

- Căn cứ giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng trên đất được tính theo bảng giá lệ phí trước bạ”.

Căn cứ vào các hướng dẫn trên, ông Đinh Công Tấn vay nợ ngân hàng không có khả năng chi trả. Căn cứ vào phán quyết của Tòa án, Cục thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp đã kê biên phát mãi tài sản của ông Tấn để lấy tiền trả nợ vay ngân hàng. Do không xác định được giá vốn của bất động sản bán đấu giá và giá bán bất động sản không sát với giá trị thực tế thị trường tại thời điểm bán đấu giá nên việc xác định giá tính thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nói trên căn cứ vào Bảng giá các loại đất của UBND tỉnh Đồng Tháp quy định tại thời điểm chuyển nhượng; đối với giá trị nhà căn cứ vào đơn giá xây dựng các loại nhà do Bộ Xây dựng ban hành và giá trị còn lại thực tế của công trình để ấn định thuế TNCN với thuế suất 2%. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành bảng tính giá trước bạ thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng trên đất được tính theo bảng giá tính trước bạ.

Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp nghiên cứu để phối hợp với các cơ quan có liên quan tại địa phương xem xét cụ thể và báo cáo UBND tỉnh để có chỉ đạo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC (BTC), Vụ CST (BTC);
- Vụ PC (TCT, 2b), CS (TCT);
- Lưu: VT, TNCN.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**TRƯỞNG CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Duy Khương**