

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH AN GIANG**

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

Số: /CT-TTHT
V/v thuế TNCN đối với cá nhân
chuyển nhượng bất động sản

An Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex Chi nhánh An Giang
Địa chỉ: số 1444 Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên,
tỉnh An Giang; MST: 1400116233-009

Cục Thuế tỉnh An Giang nhận được Công văn số 25/2023/CV-PGBAG ngày 27/3/2023 của Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex Chi nhánh An Giang (Ngân hàng) về việc nộp thuế TNCN đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Cục Thuế tỉnh An Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định như sau:

- Tại khoản 2 Điều 55 quy định về thời hạn nộp thuế:

“2. Trường hợp cơ quan thuế tính thuế, thời hạn nộp thuế là thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế”.

- Tại Điều 59 quy định về xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế:

“1. Các trường hợp phải nộp tiền chậm nộp bao gồm:

a) Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định ấn định thuế hoặc quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế;

2. Mức tính tiền chậm nộp và thời gian tính tiền chậm nộp được quy định như sau:

a) Mức tính tiền chậm nộp bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp;

b) Thời gian tính tiền chậm nộp được tính liên tục kể từ ngày tiếp theo ngày phát sinh tiền chậm nộp quy định tại khoản 1 Điều này đến ngày liền kề trước ngày số tiền nợ thuế, tiền thu hồi hoàn thuế, tiền thuế tăng thêm, tiền thuế ấn định, tiền thuế chậm chuyển đã nộp vào ngân sách nhà nước.

3. Người nộp thuế tự xác định số tiền chậm nộp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định. Trường hợp người nộp thuế có khoản tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật này.

4. Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế, người nộp thuế chưa nộp tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt thì cơ quan quản lý thuế thông báo cho người nộp thuế biết số tiền thuế, tiền phạt còn nợ và số ngày chậm nộp”.

Căn cứ khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định về thuế:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 như sau:

“Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng”.

Căn cứ khoản 8 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định thời hạn nộp thuế đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước từ đất, tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, tiền sử dụng khu vực biển, lệ phí trước bạ, lệ phí môn bài:

“8. Lệ phí trước bạ: Thời hạn nộp lệ phí trước bạ chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo, trừ trường hợp người nộp thuế được ghi nợ lệ phí trước bạ”.

Căn cứ Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ (được sửa đổi bởi Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022) quy định như sau:

- Tại khoản 1 Điều 2 quy định về đối tượng chịu lệ phí trước bạ:

“1. Nhà, đất”.

- Tại Điều 3 quy định về người nộp lệ phí trước bạ:

“Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 2 Nghị định này phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 9 Nghị định này”.

Căn cứ Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC hướng dẫn về thuế TNCN quy định về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 17. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

3. Thời điểm tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì thời điểm tính thuế là 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 thời điểm tính thuế là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản.

... ”.

Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định về các khoản thu nhập chịu thuế:

“5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo hồ sơ do Ngân hàng cung cấp thì: tổng diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Kê và bà Trần Thị Âu là 113.674,9m², trong đó diện tích 65.026,6m² ngoài khu vực có kết luận thanh tra thì được lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với diện tích nằm trong khu vực có kết luận thanh tra thì chưa lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định nêu trên, về nguyên tắc khi phát sinh chuyển nhượng bất động sản thì bên chuyển nhượng (là cá nhân) phải nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản, bên nhận chuyển nhượng bất động sản phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký cấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đối với thuế TNCN:

+ Đối tượng nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản là người có thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC.

+ Thu nhập tính thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

+ Trường hợp có thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng là người nộp thuế thay thì bên nhận chuyển nhượng phải kê khai và nộp thuế thay cho bên chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC.

- Đối với lệ phí trước bạ:

+ Căn cứ xác định lệ phí trước bạ khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giá đất theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm tính và nộp lệ phí trước bạ theo diện tích được lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với phần diện tích 65.026,6 m² Công ty đã lập thủ tục đăng

ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cục Thuế đã tính và thông báo thu lệ phí trước bạ.

+ Đối với phần diện tích còn lại, đến khi đủ điều kiện lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Cục Thuế sẽ tính và thông báo thu lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Kể từ ngày nhận được Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, cá nhân và Công ty nêu trên chưa nộp đúng theo thời hạn nộp thuế TNCN, thời hạn nộp lệ phí trước bạ theo quy định thì phải thực hiện nộp tiền chậm nộp (mức tính tiền chậm nộp là 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp) theo quy định tại Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14.

Như vậy, bên nhận chuyển nhượng bất động sản phải thực hiện nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản thay cho cá nhân theo thỏa thuận nộp thay và nộp lệ phí trước bạ đối với diện tích đủ điều kiện lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thông báo của Cục Thuế.

Đề nghị đơn vị nghiên cứu và căn cứ tình hình thực tế phát sinh để thực hiện đúng theo quy định. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, nếu có vướng mắc, có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế trên website <http://angiang.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ người nộp thuế của Cục Thuế để được hỗ trợ thêm.

Cục Thuế tỉnh An Giang trả lời đề Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex Chi nhánh An Giang được biết và thực hiện đúng quy định pháp luật về thuế./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Các Phòng: KTNB, TTKT1;
- Cổng thông tin điện tử AG;
- Website: <http://angiang.gdt.gov.vn>;
- Lưu: VT, TTHT (7 bộ).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Trí Dũng