

Số: 1535 /CT-PC
V/v trả lời vướng mắc trong thực
hiện chính sách thuế TNCN.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2010

Kính gửi: Chi cục Thuế quận Tân Bình

Tại công văn số 1079/CCT-TTHT ngày 12/2/2010, Chi cục Thuế Tân Bình đề nghị Cục Thuế hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong việc xử lý truy thu một lần thuế TNCN đối với trường hợp người sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng trước ngày 1/1/2009, nay nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo khoản 8, Điều 2, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 của Bộ Tài chính.

Ý kiến của Cục Thuế về vấn đề này như sau:

1. Khoản 8, Điều 2, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 chỉ hướng dẫn nội dung chính là: xử lý **truy thu một lần thuế TNCN** của lần chuyển nhượng sau cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu.

Việc xử lý truy thu **loại thuế** nào (thuế chuyển quyền sử dụng đất hay thuế TNCN); truy thu đối với hồ sơ nộp từ **thời điểm** nào (từ 25/2/2010 hay 26/9/2009 hoặc 1/1/2009); **ai nộp thuế** (người chuyển nhượng hay cá nhân nhận chuyển nhượng)...phải thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 161/2009/TT-BTC. Về **phương pháp tính số thuế** TNCN truy thu phải thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 02/2010/TT-BTC.

2. Về việc xác định loại thuế truy thu, thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 1, Điều 4, Thông tư số 161/2009/TT-BTC, của Bộ Tài chính như sau:

a) Đối với cá nhân đã có hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo qui định của pháp luật và *đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trước ngày 1/1/2009* thì cơ quan thuế phải thu tiền quyền sử dụng đất hoặc thuế TNCN, tùy theo số thuế nào thấp hơn. Đối với các trường hợp *nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau ngày 1/1/2009*: tất cả đều thu thuế TNCN.

⊕ b) Do đó, trường hợp người nhận chuyển nhượng bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHN, nay đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ-QSHN mà có thay đổi diện tích so với trước, thì phần chênh lệch tăng đều bị truy thu một lần thuế TNCN.

3. Về thời điểm áp dụng truy thu thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện trước ngày 1/1/2009:

⊕ Các Thông tư của Bộ Tài chính số 84/2008/TT-BTC, số 161/2009/TT-BTC và số 02/2010/TT-BTC đều hướng dẫn chi tiết thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP. Các điều, khoản hướng dẫn thu thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản trong các Thông tư trên hoàn toàn không phủ nhận nhau, mà chỉ bổ sung cho nhau và cho đến hiện nay, đều đã có hiệu lực pháp lý.

Do đó, tất cả các trường hợp, đến thời điểm hiện nay, mới nộp hồ sơ thuế để hợp thức hoá việc chuyển nhượng bất động sản trước ngày 1/1/2009, đều phải thực hiện đầy đủ các qui định pháp luật trong các Thông tư dẫn trên.

Cục Thuế thông báo cho CCT Tân Bình biết. Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc, tiếp tục báo cáo về Cục Thuế.

Nơi nhận :

- Như trên ;
- P.TTHT- THNVDT
- P.TNCN
- Lưu HC- LT, PC.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Trần Đình Cử