

Số: 1716 /TCT-DNNCN
V/v Chính sách thuế TNCN.

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hậu Giang

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 1429/CTHAG-NVDTTPC ngày 11/09/2023 của Cục Thuế tỉnh Hậu Giang về việc xác định thuế TNCN từ ủy quyền chuyển nhượng bất động sản. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

*** Căn cứ pháp lý về thuế thu nhập cá nhân**

- Tại Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 quy định:

“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. “

- Tại Điều 3 Nghị Định số 65/2013/NĐ-CP 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:

“ 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, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai;

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức;

Thu nhập chịu thuế tại khoản này bao gồm cả khoản thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.”

- Tại Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính ngày 15/8/2013 hướng dẫn Nghị định số 65/2013/NĐ-CP:

“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.2) Trường hợp ủy quyền quản lý bất động sản mà cá nhân được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có các quyền như đối với cá nhân sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật thì người nộp thuế là cá nhân ủy quyền bất động sản.”

*** Căn cứ pháp lý về Luật quản lý thuế**

- Tại khoản 25 Điều 3 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định về giải thích từ ngữ:

“25. Nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế là nguyên tắc được áp dụng trong quản lý thuế nhằm phân tích các giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh của người nộp thuế để xác định nghĩa vụ thuế tương ứng với giá trị tạo ra từ bản chất giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh đó. “

- Tại khoản 4 Điều 5 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định về nguyên tắc quản lý thuế:

“Điều 5. Nguyên tắc quản lý thuế

...4. Thực hiện cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại trong quản lý thuế; áp dụng các nguyên tắc quản lý thuế theo thông lệ quốc tế, trong đó có nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế, nguyên tắc quản lý rủi ro trong quản lý thuế và các nguyên tắc khác phù hợp với điều kiện của Việt Nam.”

*** Căn cứ pháp lý về Luật dân sự**

- Điều 186. Quyền chiếm hữu của chủ sở hữu:

“Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.”

- Điều 187. Quyền chiếm hữu của người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản:

“1. Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó trong phạm vi, theo cách thức, thời hạn do chủ sở hữu xác định.

2. Người được chủ sở hữu ủy quyền quản lý tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật này.”

- Điều 195. Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu

“Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật.”

Căn cứ quy định nêu trên, thì cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai nộp thuế khi chuyển nhượng. Trường hợp các cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản mà ủy quyền quản lý bất động sản cho

người được ủy quyền, mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản thì người được ủy quyền có nghĩa vụ kê khai nộp thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS, người ủy quyền có trách nhiệm kê khai nộp thuế đối với hoạt động ủy quyền BĐS theo quy định khoản 3 Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ hồ sơ thực tế, xác định bản chất giao dịch phát sinh để xác định nghĩa vụ của người nộp thuế theo đúng quy định đồng thời báo cáo lại UBND trước khi quyết định xử lý.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Hậu Giang được biết./. *ca*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng Mai Sơn (để b/c);
- Vụ PC (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNNCN (2b). *ca*

(3 i3)

TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ KHD, CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Lý Thị Hoài Hương

TỔNG CỤC THUẾ
Vụ QL Thuế DNNCN

Kính gửi: Văn phòng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo Tổng cục tại tờ trình của Vụ DNNCN liên quan đến Công văn hỏi số 1429/CTHAG-NVDTPC ngày 11/09/2023 của Cục Thuế tỉnh Hậu Giang và Công văn số 2465/CTĐLA-HKDCN ngày 04/04/2023 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về việc xác định thuế TNCN từ ủy quyền chuyển nhượng bất động sản, Vụ DNNCN ký Công văn trả lời Cục Thuế tỉnh Hậu Giang và Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk, Kính chuyển Văn phòng lưu hành công văn.

Trân trọng cảm ơn sự phối hợp của Quý Văn phòng./.

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2024

VỤ QL THUẾ DNNCN

Phó Vụ trưởng



Lý Thị Hoài Hương