

Số: *177H* /TCT- TNCN
V/v Thuế TNCN đối với chuyển
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 2279/CT-TTHT ngày 19/4/2010 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh nêu vướng mắc trong việc truy thu 01 lần nộp thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng đất của người khác. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Thời điểm trước ngày 01/01/2009 áp dụng văn bản pháp luật sau: Tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 19/2000/NĐ-CP ngày 8/6/2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất quy định: "Các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2000 mà có một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ, kể cả các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất qua nhiều lần, nhiều chủ, khi người đang sử dụng đất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất một lần theo quy định của Nghị định này". Các trường hợp người sử dụng đất làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2000 có giấy tờ hợp lệ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất qua từng lần chuyển nhượng và trong trường hợp này người nhận chuyển nhượng nay xin hợp pháp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người nộp thuế thay cho người chuyển nhượng.

- Từ ngày 01/01/2009 Luật thuế Thu nhập cá nhân có hiệu lực thi hành, theo quy định của Luật thuế TNCN thì cá nhân chuyển nhượng bất động sản là đối tượng phải nộp thuế. Đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2009 nếu truy thu từng lần chuyển nhượng là không thực tế và mức thuế phải nộp của người nhận chuyển nhượng là rất cao không có khả năng nộp. Vấn đề này, Bộ Tài chính đã báo cáo xin ý kiến và được Thủ tướng chính phủ đồng ý. Tại khoản 2, Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung 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 đã quy định:

“- Đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ truy thu 01 lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế.

- Từ ngày 01/01/2009 thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng có công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân cho từng lần chuyển nhượng”.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết và đề nghị Cục Thuế giải thích để ông Hoàng Văn Trọng được rõ./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG

PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương