

Số: 18 /TCT-DNNCN
V/v chính sách thuế TNCN từ
chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 4988/CTBPH-HKDCN ngày 17/11/2023 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước vướng mắc về tính thuế TNCN đối với tiền nhận bồi thường công khai phá đất và thành quả đầu tư trên đất nhận giao khoán. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b, e, g khoản 5, Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân quy định:

“Điều 2. 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:

...

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

b.3) Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi).

...

e) 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.

g) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.”

- Tại khoản 3, Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC về hướng dẫn các khoản thu nhập được miễn thuế quy định:

“3. Sửa đổi, bổ sung điểm n khoản 1 Điều 3 ...

n.3) Thu nhập từ bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là tiền bồi thường, hỗ trợ do Nhà nước thu hồi đất, kể cả các khoản thu nhập do các tổ chức kinh tế bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện thu hồi đất theo quy định.

Căn cứ để xác định thu nhập từ bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất, bồi thường tái định cư và chứng từ chi tiền bồi thường.”

- Tại Điều 158 Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội quy định:

“Điều 158. Quyền sở hữu

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật.”

- Tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ Luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

4. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.”

- Tại Điều 34 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

“Điều 34. Chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm

Chủ sở hữu cây lâu năm được chứng nhận quyền sở hữu khi có một trong các giấy tờ sau:

1. Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

...

6. Trường hợp chủ sở hữu cây lâu năm không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;”

- Tại Khoản 1 Điều III Hợp đồng khoán số 10/6/HĐ.K ngày 27/5/2006 về quyền của bên nhận khoán quy định:

”Điều III: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1/ Quyền

...

b/- Được hưởng 100% giá trị sản phẩm rừng trồng, cây trồng và các sản phẩm khác thu hoạch trên diện tích đất được giao sau khi nộp thuế theo quy định.

...

d/- Được đền bù bồi hoàn thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất lâm nghiệp được giao theo thời giá thị trường và hiện trạng của rừng, đất trồng rừng trong trường hợp bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

...

g/ - Được thừa kế chuyển nhượng, thế chấp thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất lâm nghiệp trong thời hạn được giao theo quy định của pháp luật.

...”

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Cây cao su là tài sản gắn liền với đất và thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân, gồm: Ông Trần Thanh Tốt, Bà Lưu Thị Kim Phụng, Bà Huỳnh Kim



Hạnh, Bà Lưu Bích Thảo. Thu nhập nhận được từ chuyển nhượng cây cao su thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản. 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. 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.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV My Anh tự thỏa thuận bồi thường công khai phá đất và thành quả đầu tư trên đất cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức Biên bản thỏa thuận bồi thường, không được phê duyệt của cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, thì khoản thu nhập của hộ gia đình, cá nhân nhận được là các khoản bồi thường, hỗ trợ của Công ty nên không thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập cá nhân.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Bình Phước được biết. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTrg Mai Sơn (để b/c);
- Vụ CS, Vụ PC (để biết);
- Website TCT;
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

14/3

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



Lý Thị Hoài Hương