

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NGÃI**

Số: /CTQNG- TTHT
V/v tuyên truyền chính sách thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng BĐS của cá
nhân

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm

Kính gửi: Các tổ chức, Hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

Trong thời gian qua, Chính phủ, Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo nhằm tăng cường công tác quản lý hoạt động chuyển nhượng bất động sản (BDS) của cá nhân và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm để răn đe, ngăn chặn các hành vi vi phạm, đảm bảo quyền lợi cho người bán và người mua.

Để giúp cho cá nhân có hoạt động chuyển nhượng BĐS thực hiện các nghĩa vụ thuế đúng quy định của pháp luật, Cục Thuế tiếp tục thông tin một số nội dung cần lưu ý khi cá nhân có phát sinh hoạt động chuyển nhượng BĐS như sau:

1. Về nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân (TNCN) phát sinh liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản của cá nhân:

- Đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS của cá nhân thì thuế TNCN là nghĩa vụ của người bán. Cá nhân có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS phải nộp thuế thu nhập cá nhân (trừ các trường hợp được miễn thuế theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 4 Luật Thuế TNCN 2007).

- Theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định số thuế TNCN phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS của cá nhân:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Thuế thu nhập cá nhân} & & & & \text{Thuế suất} \\ \text{phải nộp} & = & \text{Giá chuyển} & \times & \\ & & \text{nhượng} & & 2\% \end{array}$$

Giá chuyển nhượng BĐS là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

- Trường hợp chuyển nhượng BĐS là đồng sở hữu thì nghĩa vụ thuế được xác định riêng cho từng người nộp thuế theo tỷ lệ sở hữu BĐS. Căn cứ xác định tỷ lệ sở hữu là tài liệu hợp pháp như: thỏa thuận góp vốn ban đầu, di chúc hoặc quyết định phân chia của tòa án,... Trường hợp không có tài liệu hợp pháp thì nghĩa vụ thuế của từng người nộp thuế được xác định theo tỷ lệ bình quân.

2. Về nghĩa vụ lệ phí trước bạ phát sinh liên quan đến hoạt động chuyển nhượng BĐS của cá nhân:

- Người mua phải khai, nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về quản lý thuế khi đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp được miễn theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022).

- Cách xác định lệ phí trước bạ phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS của cá nhân (quy định tại Điều 8 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP):

$$\text{Lệ phí trước bạ phải nộp} = \text{Giá tính lệ phí trước bạ} \times (\text{nhân}) \ 0,5\%$$

- Giá tính lệ phí trước bạ đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS nhà đất được quy định tại Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP.

Để đảm bảo quyền lợi cho các bên liên quan đến giao dịch chuyển nhượng BĐS, không bị vi phạm pháp luật, tránh những rủi ro pháp lý liên quan đến các phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện do nguyên nhân từ việc kê khai giá chuyển nhượng BĐS không chính xác, trung thực, Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi đề nghị người nộp thuế có phát sinh hoạt động chuyển nhượng **BĐS** lưu ý:

“Người nộp thuế cần nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật về thuế và các pháp luật có liên quan khi phát sinh các giao dịch mua, bán, chuyển nhượng bất động sản. Người nộp thuế phải có trách nhiệm khai chính xác, trung thực, đầy đủ giá thực tế chuyển nhượng bất động sản cũng như kê khai các nghĩa vụ thuế, phí phải nộp phát sinh liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời đấu tranh, phát hiện và thông báo đến cơ quan Thuế, cơ quan chức năng mọi hành vi khai sai, gian lận và trốn thuế liên quan đến hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản”.

Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm, Cơ quan quản lý thuế có quyền ấn định thuế, xử phạt vi phạm hành chính về thuế theo quy định của pháp luật về Quản lý thuế đối với các hành vi khai sai, trốn thuế chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hành sự. Trường hợp vi phạm pháp luật về thuế mà có dấu hiệu tội phạm trốn thuế theo quy định tại Điều 200 Bộ Luật hình sự, cơ quan quản lý thuế sẽ chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra theo quy định pháp luật.

Cục Thuế thông báo để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục (b/cáo);
- Ban Tuyên giáo tỉnh (phối hợp tuyên truyền);
- Đài PTTH, Báo Quảng Ngãi (p/hợp tuyên truyền);
- Các Phòng, các CCT;
- BBT Trang TTĐT;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Đinh Thiên Khanh