


Số: **194** /TCT- TNCN

V/v xác định nghĩa vụ tài chính
đối với nhà, đất khi sáp nhập.

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Trả lời công văn số 5215/CT-QLĐ ngày 01/9/2011 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà về việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sáp nhập quyền sử dụng đất với nhau. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:



Tại Điều 2 Luật thuế thu nhập cá nhân (TNCN) quy định: “Tại Điều 2 Luật Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) quy định: “ 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 Khoản 1 Điều 236 Bộ Luật dân sự quy định: “1. Trong trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được sáp nhập với nhau tạo thành vật không chia được và không thể xác định tài sản đem sáp nhập là vật chính hoặc vật phụ thì vật mới được tạo thành là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó ”;

Tại điểm d khoản 12 Điều 3 Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định các trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ như sau: “ d Tài sản được chia hay góp do: chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền (nếu đổi tên đồng thời đổi chủ tài sản thì phải nộp lệ phí trước bạ, như: thay sang lập viên cũ bằng sang lập viên mới, chuyển đổi từ Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên) ”.

Căn cứ vào các quy định trên đây và hồ sơ kèm theo công văn của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà thì ông Nguyễn Thanh và vợ là Lê Thị Ngọc Duân cùng bà Nguyễn Thị Thắm có cùng địa chỉ tại số 11/H6 - Nguyễn Thiện Thuật - thành phố Nha Trang - tỉnh Khánh Hoà lập Văn bản thoả thuận và cam kết sáp nhập 2 thửa đất liền kề nhau đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mà hai gia đình đang ở thành một thửa duy nhất thì tùy theo tình trạng về quyền tài sản sau khi sáp nhập để áp dụng dụng chính sách thuế phù hợp, cụ thể như sau:

Trường hợp sau khi sáp nhập như nói trên các bên vẫn có quyền về tài sản như trước khi sáp nhập tức là không phát sinh việc chuyển quyền sở hữu

nhà ở, quyền sử dụng đất ở từ cá nhân này sang cá nhân khác thì không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại khoản 12 Điều 3 Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 và cũng không phải nộp thuế TNCN. Trường hợp sau khi sáp nhập dẫn đến thay đổi quyền của mỗi bên về tài sản so với trước lúc sáp nhập như vậy không đáp ứng được quy định tại điểm d khoản 12 Điều 3 Thông tư số 68/2010/TT-BTC do đó tài sản mới này sẽ phải nộp lệ phí trước bạ trên toàn bộ diện tích nhà, đất. Về thuế TNCN, nếu phát sinh thu nhập sẽ phải nộp thuế TNCN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà được biết./.

Nơi nhận:

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

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**


Vũ Văn Trường