

Số: 2649/CT-TTHT

TpHCM, ngày 06 tháng 5 năm 2010

V/v: giá chuyển nhượng bất động sản
làm căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân

Kính gửi: Chi Cục Thuế Quận 8

7A-8A Bùi Minh Trục, Phường 5, Quận 8

Trả lời văn bản số 822/CCT-Q8 ngày 07/04/2010 của Chi Cục Thuế Quận 8 về giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN), Cục thuế TP. Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 5 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản thì giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế TNCN:

“Giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân là giá theo hợp đồng chuyển nhượng. Riêng trường hợp giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn mức giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tính thuế; nếu giá đất theo hợp đồng cao hơn mức giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì tính theo giá ghi trên hợp đồng.

Đối với các trường hợp nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản thì căn cứ tính thuế là giá trị của bất động sản tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền. Đối với quyền sử dụng đất, giá trị được xác định căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; đối với nhà và các công trình xây dựng trên đất, giá trị được xác định căn cứ giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

- Căn cứ khoản 2, điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC 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.”

Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng trước ngày 1/1/2009 nay nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị truy thu 1 lần thuế TNCN lần chuyển nhượng cuối cùng, nếu lần chuyển nhượng cuối cùng người nộp thuế kê khai không xác định được giá đất thực tế chuyển nhượng hoặc giá đất thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tính thuế thu nhập cá nhân.

Cục thuế đề nghị Chi Cục thuế Quận 8 nghiên cứu thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng Cục thuế (Vụ thuế TNCN);
- Phòng Pháp chế;
- Lưu (TTHT, HC); 61909
- Hiền - 5766(797)

TUQ.CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG PHÒNG TUYÊN TRUYỀN
HỖ TRỢ NGƯỜI NỘP THUẾ



Trần Thị Lệ Nga