

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: /CTKHH-NVDTPC
V/v thời điểm phát sinh nghĩa vụ thuế
TNCN đối với quà tặng, thừa kế tài
sản là bất động sản

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Chi cục Thuế thành phố Nha Trang

Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa nhận được công văn số 452/CCT-TBTK ngày 18/01/2023 của Chi cục Thuế thành phố Nha Trang về vướng mắc khi xác định thời hạn nộp hồ sơ khai thuế TNCN đối với quà tặng, thừa kế tài sản là bất động sản. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 107, khoản 1 Điều 161, Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 106. Đăng ký tài sản

1. Quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản.”

“Điều 107. Bất động sản và động sản

1. Bất động sản bao gồm:

- a) Đất đai;*
- b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai;*
- c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng;*
- d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật.”*

“Điều 161. Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan; trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên; trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao.

Thời điểm tài sản được chuyển giao là thời điểm bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của họ chiếm hữu tài sản.

...”

“Điều 459. Tặng cho bất động sản

1. Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật.

2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 95. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

...

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

...

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

Tại điểm d khoản 1 Điều 16 Thông tư số 111/2013TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 19 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính) hướng dẫn như sau:

“Điều 16. Căn cứ tính thuế từ thừa kế, quà tặng

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ thừa kế, quà tặng là thu nhập tính thuế và thuế suất.

1. Thu nhập tính thuế

...

d) Đối với thừa kế, quà tặng là các tài sản khác phải đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng với cơ quan quản lý Nhà nước: giá trị tài sản được xác định trên cơ sở bảng giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cá nhân làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thừa kế, quà tặng.

...”

Căn cứ các quy định nêu trên, ngày phát sinh nghĩa vụ thuế TNCN từ quà tặng, thừa kế là bất động sản được xác định là ngày cá nhân nhận quà tặng, thừa kế đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng với cơ quan quản lý Nhà nước. Việc

xác định thời hạn ngày đăng ký thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Cục Thuế trả lời Chi cục Thuế TP Nha Trang biết, thực hiện./.

Nơi nhận: (VBĐT)

- Như trên;
- Các phòng TTKT 1, 2, 3, 4;
TTHT; HKDCN;
- Các Chi cục Thuế;
- Lưu: VT, NVDTPC_*nhtra*(01b).

CỤC TRƯỞNG

Lương Văn Ngà