

Số: **3087** /TCT- TNCN
Chính sách thuế TNCN về chuyển
nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày **16** tháng 8 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

Trả lời công văn số 2787/CT-TNCN ngày 01/7/2010 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai phản ánh vướng mắc về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2, Mục III, Phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định thu nhập được miễn thuế TNCN:

“ Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2.1. Cá nhân có nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất theo quy định này là cá nhân chuyển nhượng chỉ có quyền sở hữu một căn nhà duy nhất hoặc chỉ có quyền sử dụng một thửa đất duy nhất ở Việt Nam, kể cả trường hợp trên thửa đất đó đã hoặc chưa được xây dựng nhà...”

Tại Điều 5 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản quy định: “ 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...”.

Tại điểm 2, Điều 6 Thông tư số 161/2009/TT-BTC quy định: “Trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng.”

Căn cứ vào các quy định trên thì:

1. Trường hợp ông Bùi Công Đạo và bà Nguyễn Thị Minh Thu chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất duy nhất mà trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đã xác định rõ mục đích sử dụng đất bao gồm đất ở và đất sản xuất nông nghiệp thì chỉ được miễn thuế TNCN với phần thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở duy nhất; còn đối với thu nhập từ chuyển nhượng đất nông nghiệp phải chịu thuế TNCN.

2. Việc áp dụng thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng phần đất nông nghiệp: Trong hợp đồng chuyển nhượng không xác định được giá chuyển nhượng đất sản xuất nông nghiệp riêng và không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan đối với việc chuyển nhượng cả thửa đất và phần đất nông nghiệp. Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Nai cần làm việc với các cơ quan có liên quan (Sở Tài chính - Vật giá, Sở Tài nguyên – Môi trường) để xác định giá chuyển nhượng về đất nông nghiệp và xác định trong trường hợp này việc chuyển nhượng về đất nông nghiệp có đúng pháp luật không? Kết quả làm việc báo cáo Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định giá đất nông nghiệp chuyển nhượng để xác định thu nhập tính thuế và áp dụng thuế suất thuế TNCN 2%.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Đồng Nai được biết./

Nơi nhận:

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

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



Phạm Duy Khương