

Số: **3373** /TCT - TNCN
V/v Thuế TNCN đối với chuyển
nhượng BĐS thông qua hợp đồng
ủy quyền

ngày **20** tháng 9 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 05/4/2011 Tổng cục Thuế có công văn số 1133/TCT-TNCN gửi Cục Thuế thành phố Hà Nội về vướng mắc thu thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế TNCN một số Cục thuế các tỉnh, thành phố có công văn phản ánh vướng mắc về thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất được quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Tại các Điều 121, 122, 123, 124 Luật Nhà ở năm 2005 về ủy quyền quản lý nhà ở trong đó Điều 121 quy định nội dung ủy quyền trong quản lý và sử dụng nhà ở như sau: “ Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho người khác thực hiện trách nhiệm chủ sở hữu trong quản lý nhà ở. Nội dung và thời hạn ủy quyền do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền; nếu không có thoả thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng ủy quyền ”;

Tại Điều 581 Bộ Luật dân sự quy định về hợp đồng ủy quyền như sau: “ Hợp đồng ủy quyền là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định ”.

Căn cứ vào các quy định trên đây, ủy quyền bất động sản là nhà ở và đất ở là một hoạt động giao dịch dân sự được luật pháp cho phép. Tuy nhiên, để tránh tình trạng lợi dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng nhà ở, đất ở giữa các cá nhân nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế TNCN, làm rối loạn thị trường bất động sản; Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế các tỉnh, thành phố khi tiếp nhận hồ sơ khai thuế của người được ủy quyền chuyển nhượng bất động sản cần lưu ý như sau:

1. Đối với các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở mà thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền (được công

chúng) xác định nội dung ủy quyền phù hợp với quy định của Luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật thuế TNCN thì cá nhân là người ủy quyền phải nộp thuế TNCN đối với thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trừ các đối tượng quy định khoản 1 và khoản 4 Điều 4 Luật thuế TNCN. Trường hợp người ủy quyền ủy quyền cho người nhận ủy quyền nộp thuế TNCN thay thì người nhận ủy quyền phải nộp thuế TNCN thay người ủy quyền. Cá nhân là người nhận ủy quyền có thù lao khi thực hiện hợp đồng ủy quyền kê cả thu nhập nhận được từ việc được ủy quyền sử dụng tài sản thì người nhận ủy quyền phải nộp thuế TNCN.

2. Đối với các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở dưới hình thức hợp đồng ủy quyền mà nội dung của hợp đồng ủy quyền có quy định cho người nhận ủy quyền được các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo các quy định tại Điều 164, 171, 182, 192, 195 Bộ Luật Dân sự, cơ quan thuế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương để tiến hành kiểm tra, điều tra xác minh làm rõ nội dung của hợp đồng ủy quyền để xác định nghĩa vụ thuế TNCN của các đối tượng ủy quyền và đối tượng nhận ủy quyền trước khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị Cục Thuế các tỉnh, thành phố phản ánh kịp thời về Tổng cục Thuế để được xem xét giải quyết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Bộ Tư pháp, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Toà án NDTC;
- Vụ PC, CST (BTC);
- Vụ CS, Pháp Chế (TCT);
- Lưu: VT, TNCN. 30



Bùi Văn Nam