

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 4070 /TCT- TNCN
V/v thuế thu nhập cá nhân
đối với bán tài sản thế chấp
để thi hành án.

Hà Nội, ngày 7 tháng 9 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 4886/CT-TNCN ngày 09/08/2015 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà vướng mắc về giá tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với bán đấu giá tài sản để thi hành án. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 3 Điều 112 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.”

Tại Khoản 4 Điều 115 Luật Đất đai quy định: “ giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.”

Tại Tiết đ, Khoản 2, Điều 23 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản khi xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá: “2. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được thực hiện như sau:đ) Đối với tài sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;”

Tại Điều 18 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa

đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định: “Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Thu nhập tính thuế được xác định bằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trừ (-) giá vốn và các chi phí hợp lý liên quan.

2. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng;

b) Trường hợp không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định căn cứ theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

a) Đối với đất có nguồn gốc Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất thì căn cứ vào chứng từ thu tiền sử dụng đất;

b) Đối với đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ các tổ chức, cá nhân thì căn cứ vào giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khi mua);

c) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất là giá trúng đấu giá;

d) Đối với đất có nguồn gốc không thuộc các trường hợp nêu tại Điểm a, Điểm b và Điểm c Khoản này thì căn cứ vào hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định giá vốn.

4. Chi phí hợp lý liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các khoản chi phí thực tế phát sinh và có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm:

a) Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất;

b) Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng (nếu có);

c) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

Tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự về xác định giá đối với tài sản kê biên: “1. Trường hợp không ký được hợp đồng dịch vụ theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên có thể lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá ngoài địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản kê biên; trường hợp vẫn không thể ký được hợp đồng thì Chấp hành viên tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực của tài sản kê biên trước khi xác định giá của tài sản kê biên. Việc tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn có liên quan phải lập thành văn bản hoặc biên bản có chữ ký của Chấp hành viên và cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn đó. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của Chấp hành viên mà cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn không có ý kiến bằng văn bản thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự có văn bản đề nghị Chủ tịch Ủy

ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các cơ quan chuyên môn có ý kiến để Chấp hành viên xác định giá tài sản kê biên.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp giá chuyên nhượng tài sản để thi hành án dân sự thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định, yêu cầu Cục Thuế xem xét cụ thể hồ sơ thực tế, phối hợp với các cơ quan quản lý đất đai trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh để xác định giá đất trong trường hợp bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự cho phù hợp với thực tế phát sinh và xác định nghĩa vụ thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC; Vụ CS (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN. ↗

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Lý Thị Hoài Hương

www.LuatVietnam.vn