

Số: 4146 /CT-THNVDT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 2011

V/v: Thuế suất thuế - TNCN.

Kính gửi: Chi Cục thuế Quận 4.

Trả lời văn bản số 133/CCT.Q4 ngày 01/03/2011 về áp dụng thuế suất thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản; Cục thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 2 Điều 6 Thông tư 161/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính quy định: "Việc áp dụng thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế chỉ áp dụng đối với các trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ làm căn cứ xác định được giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng; trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng".


Căn cứ Điều 5 Thông tư 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính quy định: "... Giá mua và các chi phí liên quan (các chi phí liên quan đến cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chi phí cải tạo đất, nhà; chi phí xây dựng; các chi phí có liên quan khác) người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp làm căn cứ chứng minh giá mua và các chi phí liên quan mà người nộp thuế kê khai là đúng"

Căn cứ văn bản số 536/TCT-TNCN ngày 17/2/2011 trả lời cho Cục thuế TP. Hồ Chí Minh và văn bản số 3019/TCT-TNCN ngày 12/8/2010 trả lời cho Cục thuế tỉnh Lâm Đồng thì cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở không có chứng từ do cơ quan nhà nước hoặc tổ chức kinh tế lập; cá nhân chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán giữa hai bên để kê khai giá mua, giá chuyển nhượng thì không được xem là có đủ hóa đơn, chứng từ để nộp theo thuế suất 25% trên chênh lệch giữa giá mua, giá bán. Trường hợp này, cơ quan thuế sẽ áp dụng tính thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng..."

Cục thuế trả lời để Chi Cục thuế biết và giải quyết đúng quy định.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Các Chi Cục thuế QH
- Lưu (HC, THNVDT).

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG  
  
Trần Đình Cử