

Số: 420/TCT-TNCN
V/v chính sách thuế TNCN và
LPTB.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 72948/CT- QLĐ ngày 13/11/2017 của Cục Thuế thành phố Hà Nội phản ánh liên quan đến giá tính thuế khi xác định nghĩa vụ tài chính về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và lệ phí trước bạ (LPTB) của hộ gia đình, cá nhân. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

.... "1. *Giá chuyển nhượng*

a) *Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá 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 theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng."

Tại điểm b Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

"b) *Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất."

Tại điểm a, điểm c Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301 /2016/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2016 hướng dẫn về giá tính lệ phí trước bạ: “1. Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất

a) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ....

c) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất trong một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:...

c.2) Đối với đất được nhà nước giao theo hình thức đấu thầu, đấu giá (sau đây gọi chung là đấu giá), giá tính lệ phí trước bạ là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn hoặc là giá trúng đấu giá thực tế theo biên bản trúng đấu giá hoặc theo văn bản phê duyệt trúng đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;...

c.5) Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá đất tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”

Tại điểm c.3, điểm c Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301 /2016/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2016 hướng dẫn về giá tính lệ phí trước bạ: “c) Một số trường hợp cụ thể áp dụng giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

c.1) Giá tính lệ phí trước bạ nhà thuộc sở hữu nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê là giá bán thực tế theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c.2) Giá tính lệ phí trước bạ nhà tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá cụ thể mà giá phê duyệt đã được cân đối bù trừ giữa giá đền bù nơi bị thu hồi nhà và giá nhà nơi tái định cư là giá nhà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c.3) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà mua theo phương thức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đấu giá là giá trúng đấu giá thực tế ghi trên hoá đơn bán hàng;

c.4) Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà.

Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành

theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ;”

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ kèm theo công văn, trường hợp bà Đặng Phong Lan mua tài sản là nhà, đất thông qua đấu giá của Ngân hàng Techcombank để thu hồi nợ, trên hóa đơn bán hàng không ghi tách riêng giá đất, giá nhà nhưng tổng giá trị chuyển nhượng ghi trên hóa đơn thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành. Khi bà Lan đi đăng ký quyền sở hữu đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì giá tính thuế TNCN nhà, đất căn cứ vào giá do UBND cấp tỉnh quy định. Về giá tính LPTB, Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội rà soát thực tế thực hiện các trường hợp tương tự đã phát sinh tại địa bàn để thực hiện xử lý thống nhất. Trường hợp vướng mắc báo cáo Tổng cục Thuế.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (đề b/c);
- Vụ PC, CS (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN(2b). 8

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



The image shows the official seal of the General Department of Taxation of Vietnam, which is circular and contains the text 'BỘ TÀI CHÍNH' at the top and 'TỔNG CỤC THUẾ' at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

Lý Thị Hoài Hương