

Số: **44453** / CT-HT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày **04** tháng **7** năm 2016

Kính gửi: Chi cục Thuế quận Ba Đình

Trả lời công văn số 7370/CCT- TB&TK ngày 25/05/2016 của Chi cục Thuế quận Ba Đình hỏi về chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 của Quốc Hội quy định như sau:

**"Điều 4. Thu nhập được miễn thuế**

*1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.*

*2. 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 cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất.*

...

*4. Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau*

...."

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP 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.

+ Tại Tiết b1 Điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính quy định điều kiện miễn thuế TNCN trong trường hợp người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

- Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số

12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế.

+ Tại Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung tiết b.1.2 điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC.

- Tại Công văn số 1133/TCT-TNCN ngày 05/04/2011 của Tổng cục Thuế hướng dẫn về việc vướng mắc về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản như sau:

*"Ủy quyền giao dịch bất động sản là một hoạt động giao dịch dân sự được luật pháp cho phép. Tuy nhiên, việc cá nhân có đầy đủ năng lực dân sự mà ủy quyền cho cá nhân khác không thuộc đối tượng được miễn thuế theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 4 Luật thuế TNCN, được toàn quyền thực hiện việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng và định đoạt bất động sản của mình bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, đổi, cho tặng, thế chấp và không phải hoàn trả lại bất động sản cho Bên ủy quyền và các lợi ích có được từ hoạt động ủy quyền; đồng thời Bên được ủy quyền không nhận thù lao thì thực chất đây là hoạt động mua, bán bất động sản. Do đó người ủy quyền phải có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định của Luật thuế TNCN."*

- Tại Công văn số 3373/TCT-TNCN ngày 20/09/2011 của Tổng cục Thuế hướng dẫn về việc chuyển nhượng bất động sản thông qua hợp đồng ủy quyền như sau:

*"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 chứng) 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 nộp thuế TNCN đối với thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trừ các đối tượng quy định tại 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 kể cả thu nhập nhận được từ việc được ủy quyền sử dụng tài sản thì người nhận ủy quyền phải nộp thuế TNCN"*

Căn cứ quy định trên, trường hợp cá nhân đáp ứng đủ các điều kiện tại Tiết b1 Điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC, Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ủy quyền cho cá nhân khác không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân thay mình thực hiện chuyển nhượng bất động sản thì cá nhân ủy quyền không thuộc đối tượng miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định. Đề nghị Chi cục Thuế quận Ba Đình căn cứ theo hồ sơ cụ thể để hướng dẫn đơn vị.



Cục Thuế TP Hà Nội thông báo Chi cục Thuế quận Ba Đình được biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện. /u/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2). (5) 3/

