

Số: ~~1636~~/TCT-TNCN
V/v Vương mắc khi tính thuế
TNCN đối với chuyển nhượng
BDS.

Hà Nội, ngày 24 tháng 12 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế

Trả lời công văn số 6365/CT-THNVDT ngày 29/11/2012 của Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế vướng mắc về việc tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với trường hợp chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm a, Điều 5, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân quy định: “Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và kê khai trên tờ khai thuế không thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc không thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật.

Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và kê khai trên tờ khai thuế thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.”

Tại Điều 2, Thông tư số 113/2011/TT-BTC ngày 04/ 8/ 2011 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 và Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 quy định: “a. Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) ban hành tại thời điểm chuyển nhượng thì giá

chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định.

b. Giá vốn bao gồm 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 liên quan khác) mà người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh.

c. Thuế suất là 25% trên thu nhập chuyển nhượng (Giá chuyển nhượng – Giá vốn). Trường hợp giá vốn (giá mua và các chi phí liên quan) không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp đầy đủ để chứng minh thì áp dụng thuế suất 2% theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định thì giá tính thuế lấy theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.”

Các quy định trên đã hướng dẫn rõ trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản được áp dụng thuế suất 25% trên thu nhập chuyển nhượng hay áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp Chế;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN. 6

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ THUẾ TNCN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vũ Văn Doanh