

Số: 562 /TCT-DNNCN
V/v giá tính thuế TNCN đối với
hoạt động chuyển nhượng BDS.

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 50/TTr - CT ngày 25/11/2020 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc về xác định giá chuyển nhượng bất động sản để tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của cá nhân. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015 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: “11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 như sau:

“Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.
2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

a) 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.

b) Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phân 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.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì được xác định căn cứ vào tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.”

Căn cứ quy định nêu trên, Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh xác định giá do UBND cấp tỉnh quy định liên quan đến giá nhà ở có kết cấu bao gồm cả gỗ và bê tông, cốt thép để so sánh với giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp chưa có giá đối với nhà ở có kết cấu gỗ và bê tông, cốt thép thì Cục Thuế đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định giá

cụ thể để từ đó tính thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản cho người nộp thuế theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, CS (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD, CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

