

Số: 571 /CT-TTHT
V/v: kê khai thuế thu nhập cá nhân
chuyển nhượng bất động sản

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 6 năm 2017

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân

Địa chỉ: 19/5 tầng 4 Ký Con, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Trả lời văn thư ngày 15/06/2017 của Bà về kê khai thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“ Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

...”

Căn cứ Điểm a Khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật Quản lý thuế quy định về khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“a) Nguyên tắc khai thuế

a.1) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp được miễn thuế.

a.2) Khai thuế đối với một số trường hợp cụ thể như sau:

...

Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay ghi thêm “Khai thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản.

...”

Căn cứ Khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN bổ sung điểm d Khoản

3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC:

“d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười) kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.”

Căn cứ Điều 13 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 30 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính như sau:

“5. Đối với trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2009, nếu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì chỉ nộp một (01) lần thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trước ngày 01 tháng 7 năm 1994 thì không thu thuế thu nhập cá nhân.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 thực hiện Luật thuế TNCN, cá nhân chuyển nhượng bất động sản có hợp đồng công chứng hoặc không có hợp đồng chỉ có giấy tờ viết tay đều phải nộp thuế TNCN cho từng lần chuyển nhượng.”


- Căn cứ văn bản số 3649/TCT-TNCN ngày 31/10/2013 của Tổng Cục Thuế về việc khai nộp thuế TNCN với chuyển nhượng bất động sản;

- Căn cứ văn bản số 203/CC2 ngày 06/06/2017 của Phòng Công chứng số 2 về việc Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Nguyễn Thị Tâm và Bà Huỳnh Kim Liên, số công chứng 020045 ngày 02/06/2008 lập tại Phòng Công chứng 2 TP. Hồ Chí Minh chưa bị huỷ bỏ;

Căn cứ các quy định nêu trên và theo trình bày của Bà:

Ngày 02/06/2008 Bà Nguyễn Thị Tâm (Bên chuyển nhượng gọi tắt là Bên A) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: thửa đất số 70 (1 phần thửa) tờ bản đồ số 1 Phường 15 Quận Gò Vấp cho Bà Huỳnh Kim Liên (Bên nhận chuyển nhượng gọi tắt là Bên B) được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 (số công chứng 020045 quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD). Nay Bà Liên làm thủ tục nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, trường hợp bên chuyển nhượng (Bà Tâm đã chết ngày 04/06/2013) không thể thực hiện nghĩa vụ thuế, nhưng đã trao toàn bộ giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời việc chuyển nhượng bất động sản là hợp pháp thì

bên nhận chuyển nhượng (Bà Liên) có quyền đề nghị thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN thay cho bên chuyển nhượng nếu tài sản này không tranh chấp. Trên cơ sở xem xét hợp đồng chuyển nhượng và các chứng từ kèm theo Chi Cục Thuế Gò Vấp hướng dẫn bên nhận chuyển nhượng bắt động sản hoàn thiện thủ tục nộp ngân sách theo quy định.

Cục Thuế TP thông báo cho Bà biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
 - Chi cục Thuế Q. Gò Vấp;
 - Phòng PC;
 - Lưu: VT, TTHT.
- 1247-32191789/2017-pbk

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Nam Bình