BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 7306 /BTC-TCT V/v giải đáp vướng mắc về chính sách LPTB, thuế TNCN.	*Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2016*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Trả lời Công văn số 7266/UBND-TC ngày 26/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc chính sách LPTB, thuế TNCN, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Về quy định giá đất để tính lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân

- Tại Điều 3 Thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 28/03/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/08/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

"Điều 3. Sửa đổi Điều 5, Chương II như sau:

"Điều 5. Giá tính lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

Sở Tài chính phối hợp với các sở, ban ngành liên quan xây dựng trình Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố quyết định việc xây dựng Bảng giá tính lệ phí trước bạ theo quy định như sau:

1. Nguyên tắc ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ:

a) Đối với đất:

Giá đất tính lệ phí trước bạ là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ.

..."

- Tại Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 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 quy định:

"Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

1. Thu nhập tính thuế

a) Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất được xác định bằng giá chuyển nhượng trừ (-) giá vốn và các chi phí hợp lý liên quan.

a.1) Giá chuyển nhượng

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp không xác định được giá thực tế chuyển nhượng hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

...

2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế.

Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định giá vốn hoặc giá mua hoặc giá thuê và chứng từ hợp pháp xác định các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá bán hoặc giá cho thuê lại.

3. Thời điểm xác định thu nhập tính thuế

Thời điểm xác định thu nhập tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản là thời điểm cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật."

Căn cứ quy định nêu trên thì:

Về giá tính lệ phí trước bạ: Hiện nay giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai nộp lệ phí trước bạ.

Về giá tính thuế TNCN: Giá chuyển nhượng là giá đất thực tế trên hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp không xác định được giá thực tế chuyển nhượng hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo giá đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Về đề xuất của UBND tỉnh Lâm Đồng đối với giá đất để tính lệ phí trước bạ và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tính thuế TNCN.

- Tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

"Điều 114. Bảng giá đất và giá đất cụ thể

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

...

2. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính thuế sử dụng đất;

c) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất."

- Tại Điều 15, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất:

"1. Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn

Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.

2. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê."

- Tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 23/2013/NĐ-CP ngày 25/3/2013 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định:

"3. Sửa đổi Điều 6:

"Điều 6. Giá tính lệ phí trước bạ

Giá tính lệ phí trước bạ là giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

Bộ Tài chính quy định cụ thể trình tự, thủ tục, nguyên tắc ban hành giá tính lệ phí trước bạ quy định tại Điều này".

Căn cứ quy định nêu trên, việc xây dựng giá đất để tính lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh ban hành. Đề nghị UBND tỉnh Lâm Đồng căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành để hướng dẫn thực hiện việc áp dụng giá đất cụ thể tại địa phương.

Bộ Tài chính trả lời Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ PC; Vụ CST (BTC);
- Cục QLCS; Cục QL giá (BTC);
- Vụ PC; Vụ QLT TNCN (TCT);
- Lưu: VT; TCT (VT, CS (5b)).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

LuatVietnam
www.vanbanluat.vn