

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

Số: 85778 /CTHN-TTHT
V/v nghĩa vụ thuế khi chuyển quyền
sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Ông Ngô Anh Tuấn

Đ/c: P609V2 HomeCity, 177 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Trả lời công văn ngày 22/11/2023, công văn ngày 14/11/2023 và công văn ngày 31/10/2023 của Ông Ngô Anh Tuấn theo Phiếu chuyển số 1366/PC-TCT ngày 03/11/2023 về nghĩa vụ thuế khi chuyển quyền sử dụng đất, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến về chính sách thuế như sau:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất:

“3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, ...”

- Căn cứ Điều 17 Luật Quản lý thuế số 38/2014/QH14 ngày 13/06/2019 quy định về trách nhiệm của người nộp thuế:

“2. Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế.”

- Căn cứ tiết đ Khoản 7 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

“đ) Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:

đ.1) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đất theo quy định tại cơ chế một cửa liên thông nơi có bất động sản.”

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế TNCN, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNCN và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế TNCN và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNCN:

+ Tại Khoản 3 Điều 1 hướng dẫn về người nộp thuế:

“Điều 1. Người nộp thuế

...3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

...b) Đối với cá nhân có thu nhập chịu thuế khác.

...b.2) Trường hợp ủy quyền quản lý bất động sản mà cá nhân được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có các quyền như đối với cá nhân sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật thì người nộp thuế là cá nhân ủy quyền bất động sản.”

+ Tại Điều 2 hướng dẫn về thu nhập chịu thuế:

“Điều 2. Các khoản thu nhập chịu thuế

...5. 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:

...e) Thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.

...”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến về chính sách thuế như sau:

Trường hợp ủy quyền quản lý bất động sản mà cá nhân được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có các quyền như đối với cá nhân sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật thì người nộp thuế là cá nhân ủy quyền bất động sản.

Trường hợp người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật phát sinh thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản thì có trách nhiệm kê khai, nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ khai thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Đối với phản ánh của ông Ngô Anh Tuấn về các cá nhân có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, Cục Thuế TP Hà Nội đề nghị ông Ngô Anh Tuấn liên hệ đến Cục Thuế TP Hồ Chí Minh để được giải quyết theo thẩm quyền.

Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến đề Ông Ngô Anh Tuấn được biết.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để b/c);
- Phòng NVDTTC;
- Lưu: VT, TTHT(2) (5,3)



Nguyễn Hồng Thái