

Số: 90159 /CT-TTHT
V/v thuế TNCN từ chuyển
nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính

Ngày 25/11/2019, Cục thuế TP Hà Nội nhận được Phiếu chuyển số 962/PC-TCT ngày 21/11/2019 của Tổng cục Thuế chuyển thư hỏi của Độc giả Phạm Xuân Ánh (địa chỉ: 64 Nguyễn Đức Cảnh, Hoàng Mai, Hà Nội; Email: phamanhx10@gmail.com) do Công Thông tin điện tử - Bộ Tài chính chuyển đến (sau đây gọi là “Độc giả”) hỏi về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản. Cục thuế TP Hà Nội trả lời nguyên tắc như sau:

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC hướng dẫn như sau:

“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 giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

...

2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

...

4. Cách tính thuế

a) Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{Thuế suất 2\%}$$

b) Trường hợp chuyển nhượng bất sản là đồng sở hữu thì nghĩa vụ thuế được xác định riêng cho từng người nộp thuế theo tỷ lệ sở hữu bất động sản. Căn cứ xác định tỷ lệ sở hữu là tài liệu hợp pháp như: thỏa thuận góp vốn ban đầu, di chúc hoặc quyết định phân chia của tòa án,... Trường hợp không có tài liệu hợp pháp thì nghĩa vụ thuế của từng người nộp thuế được xác định theo tỷ lệ bình quân.”

- Căn cứ điểm a.5 Khoản 3 Điều 26 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

“a.5) 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 các quy định trên:

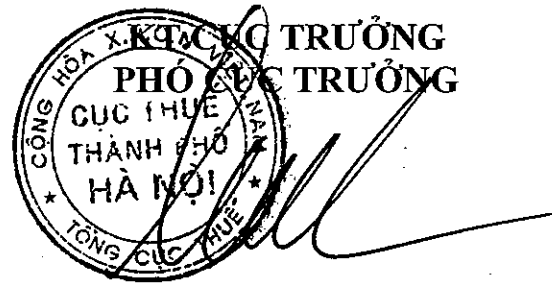
Trường hợp cá nhân phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng bất sản là đồng sở hữu thì nghĩa vụ thuế TNCN được xác định theo hướng dẫn tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp cá nhân khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a.5 Khoản 3 Điều 26 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công Thông tin điện tử - Bộ Tài chính được biết và hướng dẫn Độc giả thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để báo cáo)
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6; 4)



Nguyễn Tiến Trường