

Số: 2649 /CT- CS
V/v thuế thu nhập cá nhân

Hà Nội, ngày 24 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Ông Phạm Anh Tiến
(Đ/c: 28 Tô Hiến Thành, Phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa)

Cục Thuế nhận được câu hỏi mã số PAKN.20250617.0214 của độc giả Phạm Anh Tiến gửi qua Cổng dịch vụ công Quốc gia phản ánh kiến nghị về chính sách thuế thu nhập cá nhân. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13 quy định như sau:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.”

- Điều 247 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024) quy định như sau:

“Điều 247. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13 như sau:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất.”

- Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế quy định như sau:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP như sau:

“2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

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.”

- Khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của 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 quy định về thu nhập chịu thuế như sau:

“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:

- 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...*
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.*
- d) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước.*
- đ) Thu nhập khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.*
- 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.*
- g) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.*

Quy định về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai nêu tại khoản 5 Điều này thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

- Điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính quy định như sau:

“1. Giá chuyển nhượng

- b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

...

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 nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân dân với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. 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 các quy định nêu trên, Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 bổ sung trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân tính theo giá đất trong bảng giá đất; đối với chuyển nhượng bất động sản, Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 quy định thu nhập chịu thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần (như đã quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13). Theo đó, hộ gia đình, cá nhân phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực hiện nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế thu nhập cá nhân hiện hành (Luật Thuế thu nhập cá nhân, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Thông tư số 92/2015/TT-BTC).

Cục Thuế thông báo để đọc giả Phạm Anh Tiến được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Công dịch vụ công quốc gia-VPCP;
- Cổng thông tin BTC;
- Website CT;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (2b).

(1:6)

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN



Nguyễn Văn Hùng