

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3505 /TCT-DNNCN
V/v Chính sách thuế TNCN.

Hà nội, ngày 09 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế TP Cần Thơ

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 549/CTCTH-HKDCN và Công văn số 1323/CTCTH-HKDCN ngày 18/03/2024 của Cục Thuế TP Cần Thơ trong công tác thu thuế chuyên nhượng bất động sản (BDS). Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

* Về căn cứ tính thuế đối với hoạt động chuyên nhượng BDS

- Tại Khoản 6, Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật về thuế số 71/2014/QH12 quy định về thu nhập chịu thuế từ chuyên nhượng bất động sản.

- Tại Khoản 10, Điều 2 Nghị định số 12/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thu nhập tính thuế từ chuyên nhượng bất động sản.

- Khoản 2 Điều 4 Luật Thuế số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định thu nhập được miễn thuế đối với chuyên nhượng BDS.

* Về căn cứ xác định gia tính lệ phí trước bạ

- Tại Điều 4 Nghị định số 10/NĐ-CP quy định về người nộp lệ phí trước bạ.

- Tại Điều 6 Nghị định số 10/NĐ-CP quy định về căn cứ tính lệ phí trước bạ.

- Tại Điều 7 Nghị định số 10/NĐ-CP quy định về giá tính lệ phí trước bạ.

- Tại Điều 8 Nghị định số 10/NĐ-CP quy định về mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%).

* Về việc xử lý vi phạm:

- Tại Khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định hành vi trốn thuế:

"5. Sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được miễn, số tiền thuế được giảm, số tiền thuế được hoàn, số tiền thuế không phải nộp."

- Tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn quy định việc xử phạt hành vi khai sai, khai không đầy đủ các nội dung trong hồ sơ thuế không dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc không dẫn đến tăng số tiền thuế được miễn, giảm, hoàn

"...3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Khai sai, khai không đầy đủ các chỉ tiêu liên quan đến xác định nghĩa vụ thuế trong hồ sơ thuế;

b) Hành vi quy định tại khoản 3 Điều 16; khoản 7 Điều 17 Nghị định này.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khai lại và nộp bổ sung các tài liệu trong hồ sơ thuế đối với hành vi quy định tại khoản 1, 2 và điểm a khoản 3 Điều này;

b) Buộc điều chỉnh lại số lỗ, số thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ chuyển kỳ sau (nếu có) đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này.”

- Tại Khoản 7 Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn quy định xử phạt hành vi trốn thuế:

“7. Các hành vi vi phạm quy định tại điểm b, đ, e khoản 1 Điều này bị phát hiện sau thời hạn nộp hồ sơ khai thuế nhưng không làm giảm số tiền thuế phải nộp hoặc chưa được hoàn thuế, không làm tăng số tiền thuế được miễn, giảm thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định này.”

Căn cứ quy định nêu trên, cá nhân phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng BĐS có trách nhiệm kê khai, nộp thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS và cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng BĐS thì kê khai, nộp LPTB. Trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế TNCN theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Luật Thuế TNCN.

Hành vi sử dụng tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định số tiền thuế được miễn thuế là hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý thuế. Tuy nhiên theo báo cáo của Cục Thuế TP Cần Thơ thì trường hợp người nộp thuế được xác định thuộc diện miễn thuế TNCN đối với chuyển nhượng nhà ở đất ở duy nhất theo quy định của Luật Thuế TNCN, do vậy Cục Thuế TP Cần Thơ nghiên cứu quy định về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 và Khoản 7 Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP để xử lý.

Đề nghị Cục Thuế TP Cần Thơ căn cứ các quy định pháp lý nêu trên, căn cứ hồ sơ thực tế để xác định nghĩa vụ và xử lý các hành vi vi phạm của người nộp thuế đối với thuế TNCN và LPTB.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế TP Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng Mai Sơn (để b/c);
- Vụ PC, CS (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNNCN (2b).

(4/3)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ KHD, CN
TRƯỞNG



Hoài Hương