

Số: 38/HA /TCT- TNCN
V/v hướng dẫn chính sách thuế
TNCN.

Hà Nội, ngày 30 tháng 9 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Tây Ninh.

Trà lời công văn số 3500/CT-TNCN ngày 11/9/2010 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh phản ánh vướng mắc về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm 2, Mục III, Phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNCN và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế TNCN hướng dẫn các khoản thu nhập được miễn thuế:

“Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2.1. Cá nhân có nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất theo quy định này là cá nhân chuyển nhượng chỉ có quyền sở hữu một căn nhà duy nhất hoặc chỉ có quyền sử dụng một thửa đất duy nhất ở Việt Nam, kể cả trường hợp trên thửa đất đó đã hoặc chưa được xây dựng nhà.”

Tại Điều 5 Thông tư 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản hướng dẫn:

“Giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân là giá theo hợp đồng chuyển nhượng. Riêng trường hợp giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn mức giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tính thuế; nếu giá đất theo hợp đồng cao hơn mức giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì tính theo giá ghi trên hợp đồng.”

Căn cứ vào hướng dẫn trên trường hợp cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất duy nhất bao gồm đất ở và đất vườn thì chỉ được miễn thuế TNCN đối với diện tích đất ở.

Đối với phần thu nhập từ chuyển nhượng đất vườn thì giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế TNCN là giá đất vườn theo hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng không xác định riêng giá đất vườn hoặc giá đất vườn theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn mức giá đất nông nghiệp (vườn) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tính thuế.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Tây Ninh được biết /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT); 2b
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

The image shows a circular official seal of the General Department of Taxation of Vietnam. The seal features the national emblem of Vietnam in the center, surrounded by the words 'TAI CHINH' at the top and 'TỔNG CỤC THUẾ' at the bottom. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink. Below the signature, the name 'Phạm Duy Khương' is printed in a standard font.

09575730