

Số: 348 /TCT- TNCN
V/v thuế TNCN với chuyển
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 26 tháng 1 năm 2011

Kính gửi: Ông Đặng Xuân Thành
(Đ/c: Số nhà 16 – Đường Tân Đà – TP Buôn Ma Thuột - Tỉnh Đắk Lắk)

Tổng cục Thuế nhận được Đơn thư của Ông hỏi về chính sách thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế trao đổi với Ông như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 quy định: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:...”.

Tại khoản 2, Điều 8 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài Chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân, hướng dẫn bổ sung vào cuối khoản 3 phần Đ Thông tư số 84/2008/TT-BTC như sau: “ - Đối với trường hợp người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/01/2009 nay nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ truy thu 01 lần thuế thu nhập cá nhân của lần chuyển nhượng cuối cùng, các lần chuyển nhượng trước đó không thực hiện truy thu thuế...”.

Căn cứ vào các quy định trên:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác mà bên chuyển nhượng không có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 giao cho bên nhận chuyển nhượng. Nay người nhận chuyển nhượng nộp hồ sơ xin hợp pháp hoá quyền sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất) trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thuộc diện bị truy thu thuế TNCN như hướng dẫn trên.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác trước thời điểm ngày 01/01/2009 mà có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 trên giấy tờ đó mang tên người khác, nay người nhận chuyển nhượng nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng không phải nộp tiền sử dụng đất thì thuộc diện truy thu 01 lần thuế TNCN.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác trước thời điểm ngày 01/01/2009 không có các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng được Ủy ban nhân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận đất ở đó đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, hiện không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; nay người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng không phải nộp tiền sử dụng đất thì thuộc diện truy thu 01 lần thuế TNCN.


Trong hợp ví dụ Ông nêu trong Đơn thư: Năm 1987 Liên hiệp lâm công nghiệp Ea Súp giao đất làm nhà ở cho ông Đoàn Văn Minh, đến năm 2001 ông Minh chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Ái, năm 2002 ông Ái chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thi Nguyên. Nay bà Nguyên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyên phải lưu giữ được giấy tờ mà Liên hiệp lâm công nghiệp Ea Súp giao đất cho ông Minh làm nhà ở, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất của ông Minh cho ông Ái và giấy tờ chuyển nhượng giữa ông Ái với bà Nguyên; trường hợp bà Nguyên không có giấy tờ mà Liên hiệp lâm công nghiệp Ea Súp giao đất cho ông Minh thì bà Nguyên phải được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đất ở hiện bà Nguyên đang sử dụng đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, hiện không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyên thuộc đối tượng truy thu 01 lần thuế TNCN.

Việc thu thuế TNCN đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay các địa phương đang thực hiện theo trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ được quy định tại Thông tư Liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo đó hồ sơ nộp thuế được nộp tại bộ phận "một cửa" của các quận, huyện hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của quận, huyện; hồ sơ nộp thuế TNCN sẽ được chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện nơi có bất động sản chuyển nhượng; nếu hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng Phòng Tài nguyên – Môi trường sẽ tổ chức xác định vị trí đất, loại đường phố, loại nhà,... và lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính của các bên liên quan.

Tổng cục Thuế trả lời đề ông Đặng Xuân Thành được biết và liên hệ với cơ quan có liên quan trong việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ để được trả lời cụ thể./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (2b);
- Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu: VT, TNCN.6

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÒNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương