

Số: 1909 /TCT- TNCN
V/v thuế TNCN với chuyên
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long.

Trả lời công văn số 214/CT-THNVDT ngày 17/5/2011 của Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long về việc thuế thu nhập cá nhân (TNCN) với chuyên nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm 3.5.1, Mục II, Phần B 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:

“Trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyên nhượng”.

Tại Điều 5 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:

“3.5.3. Cá nhân có thu nhập từ chuyên nhượng bất động sản áp dụng thuế suất 25% tính trên thu nhập tính thuế đáp ứng các điều kiện sau:

a) Giá chuyên nhượng ghi trên hợp đồng chuyên nhượng và kê khai trên tờ khai thuế không thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc không thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyên nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật.

Trường hợp giá chuyên nhượng ghi trên hợp đồng chuyên nhượng và kê khai trên tờ khai thuế thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyên nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.

b) Giá mua và các chi phí liên quan (các chi phí liên quan đến cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chi phí cải tạo đất, nhà; chi phí xây dựng; các chi phí có liên quan khác) người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp làm căn cứ chứng minh giá mua và các chi phí liên quan mà người nộp thuế kê khai là đúng.”

Căn cứ vào các hướng dẫn trên thì

- Trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản kê khai nộp thuế áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng: Nếu giá chuyển nhượng cao hơn giá do UBND tỉnh quy định thì cơ quan thuế tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng; Nếu giá chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định thì tính 2% trên giá do UBND tỉnh quy định.

- Trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản áp dụng thuế suất 25% trên chênh lệch giữa giá mua và giá bán thì phải đảm bảo các điều kiện theo quy định: giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng không thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định; phải có đầy đủ hoá đơn chứng từ hợp lệ chứng minh giá bán, giá mua và các chi phí có liên quan.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Vĩnh Long được biết ./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT); 02b;
- Lưu: VT, TNCN.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương

09581320