

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 4701/TCT-DNNCN

V/v chính sách thuế TNCN đối với hoạt động chuyển
nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 7018/CT-NVDTPC ngày 05/09/2019 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận vướng mắc về chính sách thuế TNCN từ phân chia tài sản chung là bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 5 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 của Quốc Hội quy định các khoản thu nhập chịu thuế: *“Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:*

- a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;*
- b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;*
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, thuê mặt nước;*
- d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản.”*

Tại khoản 1 Điều 1 Luật số 26/2012/QH13 ngày 22 tháng 11 năm 2012 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNCN: *“5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:*

- a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;*
- b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;*
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;*
- d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.”*

Tại Khoản 2,3 Điều 167 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội quy định về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất: *“2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:*

a) Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;...”

Tại khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội quy định về Hợp đồng kinh doanh bất động sản: “2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Thuận trao đổi với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết để xác định loại thủ tục hành chính cần xác định nghĩa vụ tài chính. Trường hợp hồ sơ phân chia tài sản chung về quyền sử dụng đất là tách thửa tương ứng với tỷ lệ sở hữu của từng cá nhân thì không thuộc đối tượng nộp thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp xác định không phải là hoạt động tách

thừa hoặc việc tách thửa không đúng với tỷ lệ sở hữu tương ứng của từng cá nhân thì thực hiện thu thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Luật số 26/2012/QH13.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận biết và căn cứ hồ sơ thực tế cụ thể để xử lý theo quy định của pháp luật./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Nguyễn Thế Mạnh (đề b/c);
- Vụ PC, CST(BTC);
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

Lý Thị Hoài Hương

