



Số: 161 /2009/TT-BTC

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2009

THÔNG TƯ

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.

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007;

Căn cứ Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27/11/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 657/VPCP-KTTH ngày 3/2/2009 của Văn phòng Chính phủ về việc hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, công văn số 3199/VPCP-KTTH ngày 19/5/2009 của Văn phòng Chính phủ về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản và công văn số 3945/VPCP-KTTH ngày 11/6/2009 của Văn phòng Chính phủ về việc hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân;

Bộ Tài chính hướng dẫn thêm việc xử lý thuế đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản như sau:

Điều 1. Xác định đối tượng nộp thuế:

Việc xác định đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân đối với các trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản cụ thể như sau:

1. Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là cá nhân chuyển nhượng. Trường hợp trong hợp đồng chuyển nhượng có thoả thuận người nhận chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ thuế thay thì người nhận chuyển nhượng thực hiện kê khai, nộp thuế thay cho đối tượng nộp thuế.

2. Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân đối với nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản: là cá nhân được nhận thừa kế, quà tặng.

3. Trường hợp bất động sản chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng thuộc sở hữu của nhiều người thì đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là từng cá nhân đồng sở hữu bất động sản đó.

Đối với bất động sản nhận thừa kế, quà tặng, đối tượng nộp thuế là từng cá nhân được nhận thừa kế, quà tặng ghi trong văn bản thừa kế, gửi quà tặng.

Đối tượng nộp thuế đối với chuyển nhượng bất động sản được xác định cụ thể theo tên cá nhân ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Trường hợp bất động sản thuộc sở hữu chung của một nhóm người hay một hộ gia đình nhưng do một người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì đối tượng nộp thuế là cá nhân đại diện đứng tên và từng cá nhân có văn bản thoả thuận cho người đại diện đứng tên (có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hoặc chứng nhận của công chứng), hoặc những người có tên ghi trong danh sách kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà người đại diện đứng tên theo quy định của pháp luật (nếu có). Trường hợp không có văn bản thoả thuận hoặc không có danh sách những người cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do một cá nhân đại diện thì cá nhân đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là đối tượng nộp thuế.

Thu nhập làm căn cứ tính thuế đối với từng cá nhân đồng sở hữu bất động sản được xác định căn cứ theo văn bản thừa kế, cho, tặng; theo thoả thuận tại thời điểm hình thành bất động sản giữa các cá nhân đồng sở hữu theo quy định của pháp luật; nếu không có một trong các căn cứ trên thì chia bình quân cho từng cá nhân đồng sở hữu.

4. Trường hợp bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đã được chuyển nhượng và được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì căn cứ vào các loại giấy tờ hợp pháp khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận để xác định đối tượng nộp thuế.

Điều 2. Các trường hợp được miễn thuế và tạm thời chưa thu thuế:

Ngoài các đối tượng được miễn thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản theo hướng dẫn tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 mục III phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính, các trường hợp sau đây được miễn thuế hoặc tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân, cụ thể:

1. Tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân, hộ gia đình có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

Việc xác định giá trị bất động sản góp vốn vào doanh nghiệp thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Cá nhân góp vốn bằng bất động sản phải gửi kèm theo tờ khai thuế các giấy tờ chứng minh việc góp vốn bằng bất động sản theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn.

Cá nhân góp vốn bằng bất động sản vào doanh nghiệp, nếu được chia lợi nhuận phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động đầu tư vốn; nếu chuyển nhượng phần vốn góp cho tổ chức, cá nhân khác thì nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn, đồng thời phải truy nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn vào doanh nghiệp.

2. Thu nhập từ nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất, kể cả các khoản thu nhập do các tổ chức kinh tế bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Đối với 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 duy nhất tại Việt Nam, được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại điểm 2, Mục III, Phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân. Cá nhân chuyển nhượng tự khai và ghi rõ được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc khai có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Mọi trường hợp phát hiện khai không đúng đều là hành vi gian lận thuế, cá nhân chuyển nhượng nếu vi phạm sẽ bị truy thu thuế và bị phạt về hành vi gian lận thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Điều 3. Nghĩa vụ khai thuế, nộp thuế đối với một số trường hợp chuyển nhượng bất động sản như sau:

1. Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp, bảo lãnh vay vốn hoặc thanh toán tại ngân hàng, tổ chức tín dụng;

đến hết thời hạn trả nợ, cá nhân không có khả năng trả nợ thì ngân hàng, tổ chức tín dụng làm thủ tục phát mại, bán bất động sản đó đồng thời thực hiện kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thực hiện thanh quyết toán các khoản nợ của cá nhân.

Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp để vay vốn hoặc thanh toán với tổ chức cá nhân khác, nay thực hiện chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) bất động sản đó để thanh toán nợ thì cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ.

Cá nhân đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được miễn thuế thu nhập cá nhân khi ngân hàng phát mại tài sản là nhà ở, đất ở duy nhất của cá nhân theo quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

2. Trường hợp bất động sản do cá nhân chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác theo quyết định thi hành án của Tòa án thì cá nhân chuyển nhượng phải kê khai, nộp thuế hoặc tổ chức, cá nhân tổ chức bán đấu giá phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bên chuyển nhượng. Riêng đối với bất động sản của cá nhân bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện tịch thu, bán đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật thì không phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân.

3. Trường hợp chuyển đổi đất cho nhau giữa các cá nhân (ngoài các trường hợp chuyển đổi đất nông nghiệp để sản xuất thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại khoản 6 Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân) thì từng cá nhân chuyển đổi đất phải kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân.

4. Trường hợp cá nhân góp vốn với các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà để hưởng quyền mua căn hộ, mua nền nhà nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng lại chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác phần vốn và quyền mua nền, căn hộ thì thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

5. Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay phải ghi việc khai thay vào cuối tờ khai, cụ thể phần trước cụm từ “Cá nhân có thu nhập” ghi thêm hai chữ “Khai thay” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng đối tượng nộp thuế là cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Điều 4. Xác định nghĩa vụ thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh trước năm 2009 nhưng chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước:

1. Trường hợp cá nhân có hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật và đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 được xử lý như sau:

1.1. Trường hợp cá nhân đã có hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật và đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009, nếu số thuế phải nộp tính theo Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn số thuế phải nộp tính theo Luật Thuế thu nhập cá nhân thì cá nhân chuyển nhượng được nộp thuế theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp, số thuế phải nộp tính theo Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất cao hơn tính theo Luật Thuế thu nhập cá nhân thì được nộp thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người nộp thuế đã nộp tiền thuế vào Ngân sách Nhà nước trước khi Thông tư này có hiệu lực, mà số thuế đã nộp cao hơn so với số thuế phải nộp, thì được cơ quan thuế xử lý thoái trả tiền thuế theo quy định.

Các trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau ngày 01/01/2009 áp dụng theo Luật Thuế thu nhập cá nhân.

1.2. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà chung cư, đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 thì không thu thuế thu nhập cá nhân đối với phần giá trị nhà; đối với phần giá trị đất (nếu có) thì thực hiện nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế chuyển quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại điểm 1.1 nêu trên.

2. Trường hợp cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được ghi nợ nghĩa vụ thuế thì áp dụng theo chính sách thuế có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Các trường hợp đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai (phần quy định các loại giấy tờ hợp lệ và coi như là hợp lệ về quyền sử dụng đất) mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan nhưng chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 sẽ nộp thuế như sau:

3.1. Nếu cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2009 và đã ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất thì cá nhân thực hiện nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

3.2 Nếu nộp hồ sơ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/1/2009 nhưng cơ quan thuế chưa tính và thông báo số thuế thì thực hiện nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất hoặc thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại khoản 1 nêu trên.

Điều 5. Giá chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân:

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.

Đối với các trường hợp nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản thì căn cứ tính thuế là giá trị của bất động sản tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền. Đối với quyền sử dụng đất, giá trị được xác định căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; đối với nhà và các công trình xây dựng trên đất, giá trị được xác định căn cứ giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 6. Áp dụng thuế suất:

Theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân thì thuế suất thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản được áp dụng theo một trong hai thuế suất sau đây:

1. Áp dụng thuế suất là 25% tính trên thu nhập chịu thuế.
2. 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% tính trên giá chuyển nhượng.

Việc áp dụng thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế chỉ áp dụng đối với các trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ làm căn cứ xác định được giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng; trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng.

Trường hợp giá chuyển nhượng đất thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính thuế cũng áp dụng thuế suất 2% tính trên giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

3. Về việc lựa chọn áp dụng thuế suất khi kê khai nộp thuế : cơ quan thuế phối hợp với cơ quan quản lý nhà, đặt niêm yết công khai các văn bản hướng dẫn về căn cứ tính thuế, cách xác định thu nhập chịu thuế, phương pháp tính thuế và Thông tư hướng dẫn này, đồng thời hướng dẫn cụ thể cho người nộp thuế biết để thực hiện việc kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân theo mức thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế hoặc 2% trên giá chuyển nhượng.

Điều 7. Tổ chức thực hiện.

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ các nội dung hướng dẫn tại công văn số 16181/BTC-TCT ngày 31/12/2008, công văn số 762/BTC-TCT ngày 16/01/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

2. Các nội dung khác không hướng dẫn tại Thông tư này được thực hiện theo quy định tại 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 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân ; Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC (nêu trên).

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để nghiên cứu giải quyết. *Trq*

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Viện Kiểm sát Nhân dân Tối cao;
- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các Đoàn thể;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Các đơn vị thuộc Bộ; Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, TCT (VT, TNCN).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Đỗ Hoàng Anh Tuấn