

Số: 3121 /CT-QLĐ  
V/v trả lời phiếu chuyên văn bản.

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 7 năm 2014

Kính gửi: Công Thông tin điện tử Chính phủ.

Địa chỉ: 16 Lê Hồng Phong – Ba Đình- Hà Nội

Ngày 22/07/2014, Cục Thuế TP Đà Nẵng có nhận phiếu chuyên văn bản số 446/PC- TTĐT ngày 16/7/2014 của Công Thông tin điện tử Chính phủ - Văn phòng Chính phủ V/v trả lời công dân Phạm Thị Hợp. Qua kiểm tra xem xét hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp ông Lê Công Cử và bà Phạm Thị Hợp tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 48 đường Trưng Nhị, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến cụ thể như sau:

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 22 Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ; khoản 2 Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định về thuế suất thuế TNCN đối với chuyển nhượng Bất động sản; cụ thể:

*“Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế.*

*Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định giá vốn và chứng từ hợp pháp xác định các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng”.*

Ngày 02/12/2013, Bộ Tài Chính có Công văn số 16686/BTC-TCT về việc thuế TNCN đối với chuyển nhượng Bất động sản. Theo đó, tại điểm 2 công văn 16686/BTC-TCT có quy định (hướng dẫn) các trường hợp áp dụng thuế suất thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản, cụ thể như sau:

*“2.1. Đối với Bất động sản được mua, hình thành trước ngày 01/01/2009 (ngày Luật thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực thi hành) không có hóa đơn, chứng từ; có giấy tờ viết tay (có hoặc không có xác nhận của chính quyền địa phương) nay chuyển nhượng, không có cơ sở xác định giá vốn và chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.*

*2.2. Đối với trường hợp chuyển nhượng bất động sản dưới dạng mua và bán bất động sản đều thực hiện bằng Hợp đồng mua bán bất động sản có chứng nhận của cơ quan công chứng, không có cơ sở để xác định giá vốn và chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.*

2.3. Đối với trường hợp cá nhân mua bất động sản từ tổ chức (tổ chức kinh doanh bất động sản, tổ chức kinh tế) có hợp đồng mua bán và hóa đơn hợp pháp; từ giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ trúng đấu giá, sau đó chuyển nhượng bất động sản đó cho tổ chức hoặc cá nhân khác theo Hợp đồng mua bán bất động sản có chứng nhận của cơ quan công chứng thì:

- Trường hợp người nộp thuế có đủ căn cứ để xác định được thu nhập tính thuế theo quy định về thuế TNCN thì thực hiện khai và nộp thuế theo thuế suất 25%.

- Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì người nộp thuế khai thuế với thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng và chịu trách nhiệm về việc khai thuế”.

Căn cứ các quy định đã được trích dẫn nêu trên và theo hồ sơ của ông Lê Công Cử và bà Phạm Thị Hợp cung cấp thì tại thời điểm tháng 01/2012, ông Cử - bà Hợp có nhận chuyển nhượng Bất động sản tại số 48 đường Trưng Nhị, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng của bà Bùi Thị Minh Cần (được Văn phòng Công chứng Trọng Tâm ký xác nhận), nay chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thanh Thuận và ông Lương Thức (được Văn phòng Công chứng Bảo Nguyệt ký xác nhận) thuộc trường hợp chuyển nhượng bất động sản dưới dạng mua và bán bất động sản đều thực hiện bằng Hợp đồng mua bán bất động sản có chứng nhận của cơ quan công chứng, không có cơ sở để xác định giá vốn và chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế; Do vậy, Chi cục Thuế quận Hải Châu áp dụng tính thuế TNCN đối với trường hợp ông Lê Công Cử và bà Phạm Thị Hợp theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng là đúng quy định.

Cục Thuế trả lời để Công Thông tin điện tử Chính phủ được biết, tổng hợp báo cáo và thông tin đến người phản ánh./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng THNVDT;
- Lưu VT, QLD(2).



Lưu Đức Sáu