

Số: **299** /TCT - CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày **17** tháng **01** năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Tổng cục Thuế nhận được công văn của một số Cục Thuế về việc xác định thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản của hộ gia đình, cá nhân. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 quy định như sau:

“2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.”

Điều 247 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định như sau:

“Điều 247. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13 như sau:

“1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất”.

Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế quy định như sau:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP như sau:

“2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

b) Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì được xác định căn cứ vào tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn

đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.”

Điều b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính quy định:

“1. Giá chuyển nhượng

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân dân với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thì thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân tính theo giá đất trong bảng giá đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng bất động sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) thì thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân được xác định là giá chuyển nhượng từng lần theo quy định tại các văn bản pháp luật về thuế thu nhập cá nhân hiện hành (Luật Thuế thu nhập cá nhân, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Thông tư số 92/2015/TT-BTC).

Tổng cục Thuế hướng dẫn để Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được biết và thực hiện thống nhất./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Các Vụ: PC, DNNCN;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (2b)

(66;3)



Nguyễn Thị Thanh Hằng