

Số: 3598 /TCT-TNCN
V/v thuế TNCN đối với
chuyển nhượng BĐS, nhận
thừa kế, quà tặng là BĐS.

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2009

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Quảng Bình

Trả lời công văn số 1264/CT-TNCN ngày 27/07/2009 của Cục Thuế tỉnh Quảng Bình về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (BDS) và thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về áp dụng chính sách thuế đối với cá nhân chuyển quyền sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/01/2009:

Tại điểm 1.1, Điều 4 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính 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 quy định: "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".

Căn cứ hướng dẫn nêu trên thì:

- Cá nhân chuyển nhượng bất động sản đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009, cơ quan thuế đã phát hành thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thì cá nhân chuyển nhượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo số thuế đã thông báo.

- 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 nhưng cơ quan thuế chưa phát hành thông báo nộp thuế (tính đến hết ngày 31/12/2008) thì thực hiện theo điểm 1.1, Điều 4 Thông tư số 161/2009/TT-BTC nêu trên.

2. Về thuế đối với thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản:

Tại Khoản 1, Điều 34 Luật thuế TNCN quy định: "Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2009".

Tại Khoản 6, Điều 2 Thông tư số 160/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn thuế thu nhập cá nhân năm 2009 theo Nghị quyết số 32/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội quy định: "Đối với thu nhập từ nhận thừa kế, từ nhận quà tặng: thời điểm xác định thu nhập được miễn thuế là thời điểm cá nhân nhận thừa kế, nhận quà tặng nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phù hợp với thời gian được miễn thuế theo hướng dẫn tại khoản 2, Điều 1 của Thông tư này".

Căn cứ vào các quy định trên đây:

- Cá nhân cư trú có thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 áp dụng chính sách thuế theo quy định của văn bản pháp luật thuế tại thời điểm nộp hồ sơ (không thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân).

- Cá nhân cư trú có thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 30/6/2009 thuộc đối tượng được miễn nộp thuế TNCN.

Công văn này thay thế công văn số 3456/TCT-TNCN ngày 21/8/2009 của Tổng cục Thuế về thuế TNCN đối với chuyển nhượng BĐS, nhận thừa kế, quà tặng là BĐS.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Quảng Bình được biết./

Ty

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Ban PC, CST;
- Lưu: VT, TNCN.

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



Phạm Duy Khương

