

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3821/TCT-TNCN

*V/v Xác định thu thuế TNCN từ hoạt động
chuyển nhượng bất động sản thông qua ủy
quyền toàn bộ*

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận

Trả lời công văn số 6198/CT-QLĐT ngày 02/10/2013 của Cục thuế tỉnh Bình Thuận về xác định thu thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thông qua ủy quyền. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 164 Luật Dân sự quy định quyền sở hữu: "Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Chủ sở hữu là cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có đủ ba quyền là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản..."

Tại Điều 165 Luật Dân sự quy định nguyên tắc thực hiện quyền sở hữu: "Chủ sở hữu được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình đối với tài sản nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác."

Tại Điều 171 Luật Dân sự quy định căn cứ chấm dứt quyền sở hữu: "Quyền sở hữu chấm dứt trong các trường hợp sau đây: 1. Chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu của mình cho người khác; 2. Chủ sở hữu từ bỏ quyền sở hữu của mình;..."

Tại Khoản 5 Điều 3 Chương I Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định các khoản thu nhập chịu thuế: "**Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:**...d) các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức. Thu nhập chịu thuế tại khoản này bao gồm cả khoản thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật."

Tại khoản 1, Điều 12 Chương II Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản đã nêu: "Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí

trước bạ nhà thì giá chuyển nhượng 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."

Căn cứ các quy định trên, theo hướng dẫn công văn tại công văn số 3373/TCT-TNCN ngày 20/9/2011 của Tổng cục Thuế và hồ sơ kèm theo công văn, trường hợp bà Nguyễn Thị Hương là người nhận ủy quyền lô đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG081724 tại thôn An Bình, xã Sông Phan, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận của bà Đặng Thị Lan Phương theo Hợp đồng số 000008091 do Văn phòng công chứng Thủ Đức (địa chỉ: số 280 A19, đường Lương Đình Của, Phường An Phú, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh) lập, theo đó bà Hương có quyền chuyển nhượng bất động sản và có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật. Khi bà Hương chuyển nhượng lô đất cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xăng dầu Bình Thuận phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN như sau:

1. Bà Hương phải thực hiện kê khai, nộp thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thay cho bà Đặng Thị Lan Phương (người ủy quyền) khi nhận ủy quyền theo hướng dẫn tại khoản 5 Điều 3 Chương I Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ. Giá tính thuế được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

2. Bà Hương phải kê khai nộp thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả thù lao được hưởng) khi chuyển nhượng lô đất nói trên tại thôn An Bình, xã Sông Phan, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ xăng dầu Bình Thuận.

Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên Hợp đồng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ
TNCN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Vi Văn Doanh