

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

Số : 161 /2009/TT-BTC

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2009

THÔNG TƯ**Hướng dẫn thu thuế thu nhập cá nhân đối với miễn trừ nghiệp vụ chuyên nghiệp, nghiệp vụ khác, nghiệp vụ 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 miễn trừ đối với 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 đề xuất 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 chuyên nghiệp 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 về cơ sở lý luận đối với miễn trừ nghiệp vụ chuyên nghiệp, nghiệp vụ khác, nghiệp vụ quà tặng là bất động sản như sau:

Điều 1. Xác định nghiệp vụ :

Việc xác định nghiệp vụ thu thuế thu nhập cá nhân đối với các trường hợp chuyên nghiệp, nghiệp vụ khác, quà tặng là bất động sản có thể như sau:

1. Nghiệp vụ thu thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyên nghiệp bất động sản là cá nhân chuyên nghiệp. Trường hợp trong hợp đồng chuyên nghiệp có thoả thuận ghi nhận chuyên nghiệp thực hiện các nghĩa vụ thuế thay thì nghiệp vụ chuyên nghiệp thực hiện kê khai, nộp thuế thay cho nghiệp vụ.

2. Nghiệp vụ thu thuế thu nhập cá nhân đối với nghiệp vụ khác, nghiệp vụ quà tặng là bất động sản: là cá nhân chuyển nhượng nghiệp vụ khác, quà tặng.

3. Trường hợp bất đồng sản chuyển nhượng, nhàn thà k, quà tặng thu c s h u c a nhi u ng i thì i t ng n p thu thu nh p cá nhân là t ng cá nhân ng s h u b t ng s n ó.

i v i b t ng s n nh n th a k, quà tặng, i t ng n p thu là t ng cá nhân c nh n th a k, quà tặng ghi trong v n b n th a k, g i quà tặng.

i t ng n p thu i v i chuy n nh ng b t ng s n c xác nh c th theo tên cá nhân ghi trên Giấy ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà. Trường hợp bất đồng sản thu c s h u chung c a m t nhóm ng i hay m t h gia ình nh ng do m t ng i i di n ng tên trên gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà thì i t ng n p thu là cá nhân i di n ng tên và t ng cá nhân có v n b n tho thu n cho ng i i di n ng tên (có ch ng th c c a U ban nhân dân c p xã n i c trú ho c ch ng nh n c a công ch ng), ho c nh ng ng i có tên ghi trong danh sách kèm theo Giấy ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà mà ng i i di n ng tên theo quy nh c a pháp lu t (n u có). Trường h p không có v n b n tho thu n ho c không có danh sách nh ng ng i cùng ng tên trong Giấy ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà do m t cá nhân i di n thì cá nhân ng tên trên Giấy ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà là i t ng n p thu .

Thu nh p làm c n c tính thu i v i t ng cá nhân ng s h u b t ng s n c xác nh c n c theo v n b n th a k, cho, t ng; theo tho thu n t i th i i m hình thành b t ng s n gi a các cá nhân ng s h u theo quy nh c a pháp lu t; n u không có m t trong các c n c trên thì chia bình quân cho t ng cá nhân ng s h u.

4. Trường hợp bất đồng sản ch a c c p gi y ch ng nh n quy n s d ng t, quy n s h u nhà nh ng ã c chuy n nh ng và c c quan qu n lý Nhà n c có th m quy n ch p thu n thì c n c vào các lo i gi y t h p pháp khác c c quan nhà n c có th m quy n công nh n xác nh i t ng n p thu .

i u 2. Các tr ng h p c mi n thu và t m th i ch a thu thu :

Ngoài các i t ng c mi n thu i v i thu nh p t chuy n nh ng, nh n th a k, quà tặng là b t ng s n theo h ng d n t i các kho n 1, kho n 2, kho n 3, kho n 4, kho n 5 m c III ph n A Thông t s 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 c a B Tài chính, các tr ng h p sau ây c mi n thu ho c t m th i ch a thu thu thu nh p cá nhân, c th :

1. T m th i ch a thu thu thu nh p cá nhân i v i cá nhân, h gia ình có quy n s d ng t, quy n s h u nhà khi góp v n b ng b t ng s n thành l p doanh nghi p ho c t ng v n s n xu t kinh doanh c a doanh nghi p theo quy nh c a pháp lu t.

Vi c xác nh giá tr b t ng s n góp v n vào doanh nghi p th c hi n theo quy nh c a Lu t Doanh nghi p. Cá nhân góp v n b ng b t ng s n ph i g i kèm theo t khai thu các gi y t ch ng minh vi c góp v n b ng b t ng s n theo quy nh c a Lu t Doanh nghi p và các v n b n h ng d n.

Cá nhân góp v n b ng b t ng s n vào doanh nghi p, n u c chia l i nhu n ph i n p thu thu nh p cá nhân i v i ho t ng ut v n; n u chuy n nh ng ph n v n góp cho t ch c, cá nhân khác thì n p thu thu nh p cá nhân i v i thu nh p t chuy n nh ng v n, ng th i ph i truy n p thu thu nh p cá nhân i v i ho t ng chuy n nh ng b t ng s n khi góp v n vào doanh nghi p.

2. Thu nh p t nh n ti n b i th ng do Nhà n c thu h i t, k c các kho n thu nh p do các t ch c kinh t b i th ng, h tr khi th c hi n thu h i t theo quy nh t i Ngh nh s 197/2004/N -CP ngày 03/12/2004 và Ngh nh s 17/2006/N -CP ngày 27/01/2006 c a Chính ph v b i th ng, h tr tái nh c khi Nhà n c thu h i t.

3. i v i thu nh p t chuy n nh ng nhà , quy n s d ng t và tài s ng n li n v i t c a cá nhân trong tr ng h p ng i chuy n nh ng ch có duy nh t m t nhà , quy n s d ng t duy nh t t i Vi t Nam, c mi n thu thu nh p cá nhân theo quy nh t i i m 2, M c III, Ph n A Thông t s 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 h ng d n thi hành m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân và h ng d n thi hành Ngh nh s 100/2008/N -CP c a Chính ph quy nh chi ti t m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân. Cá nhân chuy n nh ng t khai và ghi rõ c mi n thu thu nh p cá nhân theo quy nh t i kho n 2 i u 4 Lu t Thu thu nh p cá nhân và ch u trách nhi m tr c pháp lu t v vi c khai có duy nh t m t nhà , quy n s d ng t t i Vi t Nam.

M i tr ng h p phát hi n khai không úng u là hành vi gian l n thu , cá nhân chuy n nh ng n u vi ph m s b truy thu thu và b ph t v hành vi gian l n thu theo quy nh c a pháp lu t v qu n lý thu .

i u 3. Ngh a v khai thu , n p thu i v i m t s tr ng h p chuy n nh ng b t ng s n nh sau:

1. Tr ng h p cá nhân có quy n s d ng t, quy n s h u nhà nh ng em th ch p, b o lãnh vay v n ho c thanh toán t i ngân hàng, t ch c tín d ng;

nhất thì hiện trên , cá nhân không có khoản nợ thì ngân hàng, tổ chức tín dụng làm thủ tục phát m, bán bất động sản đó ngay thì chủ hiện kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi chủ hiện thanh quyết toán các khoản nợ cá nhân.

Trường hợp cá nhân có quy định, quy định hộ nhà nghề em thực phẩm vay vốn hoặc thanh toán với chủ cá nhân khác, nay chủ hiện chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) bất động sản đó thanh toán thì cá nhân có quy định, quy định hộ nhà nghề kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phiên kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ.

Cá nhân đăng tên trên giấy chứng nhận quy định tổ chức miễn thuế thu nhập cá nhân khi ngân hàng phát m tài sản là nhà, tổ chức duy nhất cá nhân theo quy định 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 quy định thì hành án của Tòa án thì cá nhân chuyển nhượng phiên kê khai, nộp thuế hoặc tổ chức, cá nhân tổ chức bán đấu giá phiên kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bên chuyển nhượng. Riêng với bất động sản của cá nhân bác quan Nhà nước có thẩm quyền thì chủ hiện tổ chức thu, bán đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật thì không phiên kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân.

3. Trường hợp chuyển nhượng cho nhau giữa các cá nhân (ngoài các trường hợp chuyển nhượng nông nghiệp sản xuất thực phẩm cá nhân miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định khoản 6 điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân) thì từng cá nhân chuyển nhượng phiên kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân.

4. Trường hợp cá nhân góp vốn vào các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà hàng quy mô mua căn hộ, mua nhà nghề trong quá trình chủ hiện hộ nghề liên chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác phần vốn và quy mô mua căn hộ, căn hộ thì chủ hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân với hộ nghề chuyển nhượng bất động sản.

5. Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân với hộ nghề chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay phiên ghi vào khai thay vào cuối khai, chứng minh từ chứng minh “Cá nhân có thu nhập” ghi thêm hai chữ “Khai thay” ngay thì ghi khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phiên đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng minh thu nhập phiên thì hiện ứng dụng nộp thuế là cá nhân có thu nhập chuyển nhượng bất động sản.

Điều 4. Xác định nghĩa vụ thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản phát sinh trước năm 2009 nhưng chưa thanh toán 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 đăng ký cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 thì 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 đăng ký cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009, nhưng chưa thanh toán theo Luật chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Thuế thu nhập cá nhân thì cá nhân chuyển nhượng căn cứ theo quy định của Luật chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Thuế thu nhập cá nhân thì căn cứ nộp thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp nộp tiền thuế vào Ngân sách Nhà nước trước khi Thông tư này có hiệu lực, mà số thuế nộp cao hơn số thuế phải nộp, thì cơ quan thuế xử lý thoái tiền thuế theo quy định.

Các trường hợp nộp hồ sơ đăng ký 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 đăng ký cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 thì không thu thuế thu nhập cá nhân về phần giá trị nhà; về phần giá trị đất (nếu có) thì thanh toán tiền thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10 nêu trên.

2. Trường hợp cá nhân đã nộp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Thuế thu nhập cá nhân thì áp dụng theo chính sách thuế có hiệu lực tại thời điểm nộp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều 10.

3. Các trường hợp đăng ký có mặt trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai (phần quy định các loại giấy tờ hồ sơ và coi như là hồ sơ đăng ký) mà trên giấy tờ có ghi tên người khác kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10 theo quy định của pháp luật, đã nộp hồ sơ đăng ký 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 quy định tại khoản 1 Điều 10 trước ngày 01/01/2009 và đã ghi thuế chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10 thì cá nhân thanh toán tiền thuế chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 10.

3.2 N u n p h s cho c quan Nhà n c có th m quy n tr c ngày 01/1/2009 nh ng c quan thu ch a tính và thông báo s thu thì th c hi n n p thu chuy n quy n s d ng t ho c thu thu nh p cá nhân theo h ng d n t i kho n 1 nêu trên.

i u 5. Giá chuy n nh ng b t ng s n làm c n c tính thu thu nh p cá nhân:

Giá chuy n nh ng b t ng s n làm c n c tính thu thu nh p cá nhân là giá theo h p ng chuy n nh ng. Riêng tr ng h p giá t theo h p ng chuy n nh ng th p h n m c giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh t i th i i m n p h s h p l cho c quan Nhà n c có th m quy n thì c n c vào giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh tính thu ; n u giá t theo h p ng cao h n m c giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh thì tính theo giá ghi trên h p ng.

i v i các tr ng h p nh n th a k , quà t ng là b t ng s n thì c n c tính thu là giá tr c a b t ng s n t i th i i m n p h s h p l cho c quan qu n lý Nhà n c có th m quy n. i v i quy n s d ng t, giá tr c xác nh c n c vào giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh; i v i nhà và các công trình xây d ng trên t, giá tr c xác nh c n c giá tính l phí tr c b do U ban nhân dân c p t nh quy nh.

i u 6. Áp d ng thu su t:

Theo quy nh c a Lu t Thu thu nh p cá nhân và Ngh nh s 100/2008/N -CP c a Ch nh ph quy nh chi tí t m t s i u c a Lu t Thu thu nh p cá nhân thì thu su t thu thu nh p cá nhân i v i chuy n nh ng b t ng s n c áp d ng theo m t trong hai thu su t sau ây:

1. Áp d ng thu su t là 25% tính trên thu nh p ch u thu .
2. Tr ng h p không xác nh c giá v n và các chi phí liên quan làm c s xác nh thu nh p tính thu thì áp d ng thu su t 2% tính trên giá chuy n nh ng.

Vi c áp d ng thu su t 25% trên thu nh p ch u thu ch áp d ng i v i các tr ng h p cá nhân chuy n nh ng b t ng s n có y h s , ch ng t h p l làm c n c xác nh c giá chuy n nh ng, giá v n và các chi phí có liên quan n ho t ng chuy n nh ng; tr ng h p không xác nh c giá v n và các chi phí liên quan thì áp d ng thu su t 2% tính trên giá chuy n nh ng.

Tr ng h p giá chuy n nh ng t th p h n giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh t i th i i m tính thu c ng áp d ng thu su t 2% tính trên giá t do U ban nhân dân c p t nh quy nh.

3. Về việc lập danh sách người nộp thuế suất khi kê khai nộp thuế: cơ quan thuế phải lập văn bản quy định, hướng dẫn nghiệp vụ tính thuế, cách xác định thuế nhập khẩu thuế, phương pháp tính thuế và Thông tư hướng dẫn này, đồng thời hướng dẫn cách cho người nộp thuế biết thuế chi nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thuế nhập khẩu cá nhân theo mức thuế suất là 25% trên thuế nhập khẩu thuế hoặc 2% trên giá chuyển nhượng.

Điều 7. Tổ chức thi hành.

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ các nội dung hướng dẫn nghiệp vụ 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 thuế nhập khẩu cá nhân về việc hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

2. Các nội dung khác không hướng dẫn nghiệp vụ Thông tư này có thể chi tiết theo quy định nghiệp vụ Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghiệp vụ thi hành mệnh giá của Luật Thuế thuế nhập khẩu cá nhân và hướng dẫn nghiệp vụ thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành mệnh giá của Luật Thuế thuế nhập khẩu cá nhân; Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghiệp vụ, bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC (nêu trên).

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

Nhiệm vụ:

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
TH. TRƯỞNG**

ã ký

Hoàng Anh Tuấn