

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **436** /TCT- TNCN

V/v thuế thu nhập cá nhân đối với
chuyển nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng

Trả lời công văn số 35/CT-TNCN ngày 07/01/2014 của Cục Thuế thành phố thành phố Hải Phòng về việc xác định thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với việc uỷ quyền chuyển nhượng bất động sản đang thế chấp vay vốn ngân hàng. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 5, Điều 3 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: “5. 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 uỷ quyền quản lý bất động sản mà người được uỷ 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 5, Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP 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 hướng dẫn thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm: “ ... e) Thu nhập từ việc uỷ quyền quản lý bất động sản mà người được uỷ 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 điểm a.2, khoản 3, Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“- Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp để vay vốn hoặc thanh toán với tổ chức, cá nhân khác, nay thực hiện chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) bất động sản đó để thanh toán nợ thì cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phải khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phải khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ.”

Căn cứ vào các quy định trên, theo công văn của Cục Thuế thành phố Hải Phòng và các tài liệu kèm theo do Cục Thuế cung cấp thì: Ông Phạm Thế Huyền cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Huyền ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố HCM – Chi nhánh Hải Phòng (HDBank). Do bà Nguyễn Thị Thanh Huyền bị Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an (C46) khởi tố bị can liên quan đến vụ án hình sự của Công ty TNHH Công nghiệp tàu thủy Thái Sơn, ông Phạm Thế Huyền là chồng của bà Huyền cũng thường xuyên bị triệu tập để phục vụ công tác điều tra của Công an; để giải quyết việc trả nợ vay ngân hàng HDBank, vợ chồng ông Huyền đã uỷ quyền cho bà Phạm Thị Lan thay mặt ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông Huyền đang thế chấp vay vốn ngân hàng và thực hiện việc thanh toán nợ với Ngân hàng HDBank. Căn cứ qui định và trình bày của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, giao Cục Thuế thành phố Hải Phòng căn cứ trường hợp cụ thể để xác định, nếu việc uỷ quyền giữa vợ chồng ông Huyền và bà Lan không phải trường hợp người được uỷ quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định tại khoản 5, Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ nêu trên mà đây là việc uỷ quyền do yêu cầu của công tác điều tra của công an không phát sinh thu nhập thì thống nhất với Cục Thuế thành phố Hải Phòng về việc vợ chồng ông Huyền không phải nộp thuế TNCN đối với hoạt động uỷ quyền giao dịch bất động sản cho bà Phạm Thị Lan.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./x

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

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



Cao Anh Tuấn

923