

Số: 207 /TCT- TNCN
V/v chính sách thuế TNCN

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2018

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Vĩnh Phúc

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 9638/CT-QLCKTTĐ ngày 07/12/2017 của Cục thuế tỉnh Vĩnh Phúc đề xuất áp dụng giá tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với thu nhập từ bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành án dân sự. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 3 Điều 112 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.”

Tại Khoản 4 Điều 115 Luật Đất đai quy định: “giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất.”

Tại Tiết đ, Khoản 2, Điều 23 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản khi xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá: “2. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được thực hiện như sau: đ) Đối với tài sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;”

Tại khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 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 như sau:

11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 như sau:

“Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

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

a) Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai...”

Tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự về xác định giá đối với tài sản kê biên: “1. Trường hợp không ký được hợp đồng dịch vụ theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 98 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên có thể lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức thẩm định giá ngoài địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có tài sản kê biên; trường hợp vẫn không thể ký được hợp đồng thì Chấp hành viên tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính cùng cấp hoặc cơ quan chuyên môn quản lý ngành, lĩnh vực của tài sản kê biên trước khi xác định giá của tài sản kê biên. Việc tham khảo ý kiến của cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn có liên quan phải lập thành văn bản hoặc biên bản có chữ ký của Chấp hành viên và cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn đó. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị của Chấp hành viên mà cơ quan tài chính, cơ quan chuyên môn không có ý kiến bằng văn bản thì Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự có văn bản đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các cơ quan chuyên môn có ý kiến để Chấp hành viên xác định giá tài sản kê biên.”

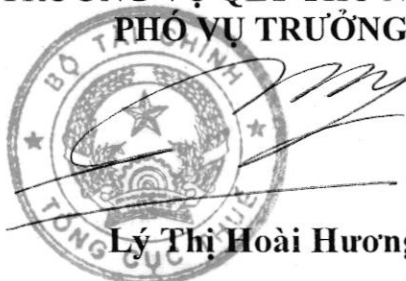
Căn cứ các quy định trên, trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thi hành án có giá bán đấu giá thành thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định, yêu cầu Cục Thuế xem xét cụ thể hồ sơ thực tế, phối hợp với các cơ quan quản lý đất đai trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh để xác định giá đất trong trường hợp bán đấu giá tài sản thi hành án dân sự cho phù hợp với thực tế phát sinh và xác định nghĩa vụ thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Vĩnh Phúc được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế;
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.6

TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Lý Thị Hoài Hương