BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 185 /TCT-TNCN V/v thu thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS.	*Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2013*

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 5521/CT-THNVDT ngày 07/12/2012 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk vướng mắc về thu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 1 Điều 3, Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn nghĩa vụ khai thuế, nộp thuế đối với một số trường hợp chuyển nhượng bất động sản như sau:

"1. Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp, bảo lãnh vay vốn hoặc thanh toán tại ngân hàng, tổ chức tín dụng; đến hết thời hạn trả nợ, cá nhân không có khả năng trả nợ thì ngân hàng, tổ chức tín dụng làm thủ tục phát mại, bán bất động sản đó đồng thời thực hiện kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thực hiện thanh quyết toán các khoản nợ của cá nhân.

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 kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ."

Căn cứ quy định trên, Trường hợp bà Trương Thị Tính được cấp quyền sử dụng đất nhưng đã mang thế chấp ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Hồng Tùng vay tiền chi nhánh Ngân hàng NN&PTNT Buôn Hồ, do Công ty TNHH MTV Hồng Tùng không trả được nợ nên Chi nhánh Ngân hàng NN&PTNT Buôn Hồ bán phát mại tài sản thế chấp thông qua đấu giá thì Ngân hàng phải có trách nhiệm kê khai, nộp thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thay cho bà Trương Thị Tính.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp Chế;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.5

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ THUẾ TNCN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vi Văn Doanh