Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 16.12.2024 17:17

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 5921 /TCT- CS
V/v giá tính thuế TNCN và LPTB chuyển quyền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk.

Trả lời công văn số 2960/CTĐLA-HKDCN ngày 09/10/2024 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về giá tính thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại tiết d, tiết đ khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8/2024) quy định:

"1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

...

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;"

Tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13:

"1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất."

Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

"1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương."

Tại tiết a tiết d khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP quy định:

"1. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất:

a) Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

...

d) Trường hợp giá nhà, đất tại hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà."

Tại tiết c.5 khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính quy định:

"...

c.5) Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá đất tính lệ phí trước bạ là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ."

Căn cứ các quy định trên, về nguyên tắc kể từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành (ngày 1/8/2024) đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân tính theo giá đất trong Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành. Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định trường hợp cần thiết UBND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.

Luật Đất đai năm 2024 không sửa đổi, bổ sung quy định tại Luật phí và lệ phí năm 2015. Do đó, giá tính lệ phí trước bạ đối với chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định tại Luật Phí và lệ phí năm 2015, Nghị định số 10/2022/NĐ-CP và Thông tư số 301/2016/TT-BTC nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk căn cứ các quy định trên và hồ sơ cụ thể của người nộp thuế để xác định thu nhập chịu thuế TNCN và giá tính LPTB theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGS CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC, DNNCN, KK (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Hoàng Thị Hà Giang