



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 3187/CT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Cục Thuế nhận được Công văn số 2097/TPHCM-QLĐ ngày 05/3/2026 của Thuế thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc về lệ phí trước bạ đối với các trường hợp mua bán đất gắn liền với nhà, tài sản trên đất. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ pháp lý để giải quyết

- Tại khoản 5 Điều 2, Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính) quy định:

“Điều 2. Các khoản thu nhập chịu thuế

...

5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.”

...

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

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.

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân dân với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.”

- Tại điểm d khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định:

“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 Điều 6 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 giữa Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất quy định:

“Điều 6. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. *Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 01/LCHS quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này (bản chính).*

2. *Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính). Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có), Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ trường hợp bên chuyển nhượng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản) theo quy định của pháp luật về thuế (bản chính, nếu có).*

3. *Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai (bản chính) và bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật (bản sao, nếu có).*

4. *Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (bản sao, nếu có).*

5. *Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng tặng cho tài sản là bất động sản theo quy định của pháp luật (bản sao) hoặc Hợp đồng (hoặc các giấy tờ) thừa kế bất động sản (bản sao); Hóa đơn giá trị gia tăng đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản (bản sao)."*

2. Về Thuế thu nhập cá nhân và Lệ phí trước bạ

Căn cứ quy định nêu trên và hồ sơ do Thuế thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, Cục Thuế có ý kiến như sau:

2.1. Đối với hồ sơ nhà đất số 500/116/71 Đoàn Văn Bơ, phường 5 Quận 4, TP HCM

- Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: AA 01201508 thể hiện diện tích đất ở đô thị: 38,5 m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở độc lập diện tích sử dụng: 30,3 m².

- Theo phiếu chuyển thông tin địa chính cung cấp số liệu khớp với thông tin tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ thông tin trên đề nghị Thuế thành phố Hồ Chí Minh thực hiện tính thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 5 Điều 2, Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính); điểm d khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

2.2. Đối với hồ sơ nhà đất số 500/133 Đoàn Văn Bơ, phường 15, quận 4, TP HCM

- Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: AC 826621 thể hiện diện tích đất ở đô thị: 31 m²; tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích xây dựng: 26,3 m².

- Theo phiếu chuyển thông tin địa chính thì chỉ thể hiện diện tích đất ở 31 m2 không có thông tin về tài sản là nhà ở gắn liền với đất.

Cục Thuế đề nghị Thuế thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với UBND phường và Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tình trạng thực tế của thửa đất nêu trên tại thời điểm chuyển nhượng và thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản sau khi có Phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký đất đai.

Cục Thuế trả lời đề Thuế thành phố Hồ Chí Minh biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr. Đặng Ngọc Minh (đề b/c)
- Ban PC; Ban NVT - CT;
- Website - CT;
- Lưu: VT, CS.

[Signature]

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,
THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Mạnh Thị Tuyết Mai