Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 08.07.2026 17:57

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Số: 4644 /CT-CS
V/v trả lời đơn phản ánh kiến nghị PAKN.20260113.0348

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Độc giả Dương Đình Dũng

Cục Thuế nhận được Đơn phản ánh kiến nghị mã câu hỏi: PAKN.20260113.0348 của độc giả Dương Đình Dũng (sau đây gọi là "Độc giả") vướng mắc về cơ chế thu thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm a, khoản 1, Điều 59 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

"Điều 59. Xử lý đối với việc chậm nộp tiền thuế

1. Các trường hợp phải nộp tiền chậm nộp bao gồm:

a) Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định ấn định thuế hoặc quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế;…".

- Tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

"5. Tổ chức, cá nhân thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho người nộp thuế phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định về khai thuế, nộp thuế như quy định đối với người nộp thuế tại Nghị định này, bao gồm:

….

g) Bên mua bất động sản mà trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản có thoả thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán (trừ trường hợp được miễn thuế, không phải nộp thuế hoặc tạm thời chưa phải nộp thuế); bên thứ ba có liên quan được phép bán tài sản của cá nhân theo quy định của pháp luật thì bên mua, bên thứ ba có trách nhiệm khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định".

- Tại điểm e, khoản 2, Điều 5 Thông tư số 19/2021/TT-BTC về hướng dẫn giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế quy định:

"Điều 5. Gửi thông báo, quyết định, văn bản điện tử của cơ quan thuế

…

2. Cơ quan thuế gửi các quyết định, thông báo và văn bản khác cho người nộp thuế bằng phương thức điện tử như sau:

...

e) Trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện khai thay, nộp thuế thay cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế (sau đây gọi là Nghị định số 126/2020/NĐ-CP) thì cơ quan thuế gửi đến địa chỉ thư điện tử của tổ chức, cá nhân khai thay; trường hợp người nộp thuế có tài khoản giao dịch thuế điện tử trên Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế thì được gửi đồng thời đến địa chỉ thư điện tử của người nộp thuế".

Căn cứ quy định nêu trên, pháp luật thuế đã quy định bên mua bất động sản thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho bên bán nếu trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận.

Trường hợp các bên không có thỏa thuận về việc nộp thay, nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân thuộc về bên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thuế. Việc nộp thuế hiện nay đã được cơ quan thuế triển khai bằng phương thức điện tử, tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp thuế và các trường hợp nộp thay theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp chậm nộp tiền thuế, Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định trách nhiệm của người nộp thuế và các biện pháp xử lý.

Cục Thuế thông báo để Độc giả được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Các Ban: PC, NVT;
- Cổng thông tin điện tử VPCP;
- Website CT;
- Lưu VT, CS.

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

Mạnh Thị Tuyết Mai

5327/CS