BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3707 /TCT-CS V/v hoàn trả lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân.	*Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2013*

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 9956/CT-QLĐ ngày 19/12/2012 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc hoàn trả lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân khi huỷ hợp động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm 6.1, Mục I, Phần B, Thông tư số 128/2008/TT-BTC ngày 24/12/2008 về hướng dẫn thu và quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua kho bạc nhà nước quy định:

" 6.1. Các trường hợp được hoàn trả:

Việc hoàn trả các khoản thu NSNN được thực hiện trong các trường hợp: thu không đúng chính sách, chế độ; cơ chế, chính sách thu có thay đổi; người nộp thuế được miễn, giảm, hoàn thuế theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các khoản hoàn trả theo quy định của pháp luật về thuế và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; người nộp thuế có số tiền thuế đã nộp lớn hơn số tiền thuế phải nộp đối với từng loại thuế".

- Tại Điều 2, Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/4/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

"Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam (nay là Luật Đầu tư) hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nêu tại Điều 3 Thông tư này).

Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết, tham gia hoặc thoả thuận có quy định khác thì thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế đó".

- Tại Điều 2, Thông tư số 124/2011/TT-BTC ngày 31/8/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định:

"Tổ chức, cá nhân (bao gồm cả tổ chức, cá nhân người nước ngoài) có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại Điều 1 Thông tư này, phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền".

- Tại Điểm a, Khoản 1, Điều 28, Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/2/2011 quy định xử lý số tiền thuế, tiền phạt nộp thừa như sau:

"a) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thuế, tiền phạt phải nộp đối với từng loại thuế".

- Tại Điểm c, Khoản 2, Điều 28, Thông tư số 28/2011/TT-BTC nêu trên quy định:

"c) Hoàn trả khi người nộp thuế không còn nợ tiền thuế, tiền phạt.

Thủ trưởng cơ quan thuế ra Quyết định hoàn thuế theo mẫu 01/QĐHT ban hành kèm theo Thông tư này, gửi người nộp thuế; căn cứ Quyết định số hoàn thuế, lập Lệnh hoàn trả khoản thu ngân sách nhà nước mẫu số 01/LHT ban hành kèm theo Thông tư này gửi kho bạc nhà nước đồng cấp để thực hiện hoàn trả cho người nộp thuế".

- Tại Khoản 3, Điều 32, Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định về thời điểm xác định thu nhập chịu thuế như sau:

"3. Thời điểm xác định thu nhập chịu thuế đối với thu nhập quy định tại Điều 28 và Điều 29 của Luật này là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực".

- Tại Điểm 3.6, Mục I, Phần B, Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định:

"3.6. Thời điểm xác định thu nhập tính thuế

Thời điểm xác định thu nhập tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng bất động sản có hiệu lực theo quy định của pháp luật".

- Tại Điều 692 Bộ luật dân sự quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất như sau:

"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai".

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh: Trường hợp, nếu người mua và người bán đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (có công chứng) đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng người nhận chuyển nhượng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do đó hai bên đã thực hiện thủ tục huỷ hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật thì được hoàn lại số tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đã nộp do khi hợp đồng bị huỷ thì không phát sinh hoạt động chuyển nhượng và người nhận chuyển

nhượng chưa đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Chi cục Thuế kiểm tra cụ thể hồ sơ và phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác minh hồ sơ liên quan để xem xét xử lý theo quy định./.

KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế, (TCT);
- Vụ QLT TNCN, Vụ KK&KKT;
- Lưu: VT, CS (2b).