

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 1829 /CT-CS
V/v thuế TNCN từ chuyển
nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XIV

Cục Thuế nhận được Công văn số 16/CCTKV14-BPMC-KTU ngày 25/3/2025 của Chi cục Thuế khu vực XIV về việc xác định đơn giá cây trồng khi tính thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

i). Quy định về chính sách quản lý thuế

- Điều 50 Luật Quản lý thuế số 38/2014/QH14 ngày 13/6/2014 quy định:

“Điều 50. Án định thuế đối với người nộp thuế trong trường hợp vi phạm pháp luật về thuế

1. Người nộp thuế bị án định thuế khi thuộc một trong các trường hợp vi phạm pháp luật về thuế sau đây:

a) Không đăng ký thuế, không khai thuế, không nộp bổ sung hồ sơ thuế theo yêu cầu của cơ quan thuế hoặc khai thuế không đầy đủ, trung thực, chính xác về căn cứ tính thuế;

b) Không phản ánh hoặc phản ánh không đầy đủ, trung thực, chính xác số liệu trên sổ kế toán để xác định nghĩa vụ thuế;

....

h) Thực hiện các giao dịch không đúng với bản chất kinh tế, không đúng thực tế phát sinh nhằm mục đích giảm nghĩa vụ thuế của người nộp thuế.”.

2. Căn cứ án định thuế bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu của cơ quan quản lý thuế và cơ sở dữ liệu thương mại;

b) So sánh số tiền thuế phải nộp của cơ sở kinh doanh cùng mặt hàng, ngành, nghề, quy mô tại địa phương; trường hợp tại địa phương của cơ sở kinh doanh không có thông tin về mặt hàng, ngành, nghề, quy mô của cơ sở kinh doanh thì so sánh với địa phương khác;

c) Tài liệu và kết quả kiểm tra, thanh tra còn hiệu lực;

d) Tỷ lệ thu thuế trên doanh thu đối với từng lĩnh vực, ngành, nghề theo quy định của pháp luật về thuế... ”.

ii). Quy định về chính sách thuế TNCN

- Điểm a khoản 5 Điều 3 Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định:

“Điều 3. Thu nhập chịu thuế:

5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;”.

- Điểm b khoản 1 Điều 24 Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 nêu trên quy định:

“Điều 24. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trả thu nhập và trách nhiệm của đối tượng nộp thuế là cá nhân cư trú

1. Trách nhiệm kê khai, khấu trừ, nộp thuế, quyết toán thuế được quy định như sau:

b) cá nhân có thu nhập chịu thuế có trách nhiệm kê khai, nộp thuế vào ngân sách nhà nước và quyết toán thuế đối với mọi khoản thu nhập theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

- Khoản 6 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 quy định:

“6. Sửa đổi Điều 14 như sau:

Điều 14. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.”

- Điểm b khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân quy định:

“5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

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

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.3) các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi)”.

- Điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh quy định.

“1. Giá chuyển nhượng

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.”

iii). Quy định về chính sách đất đai

- Khoản 6 Điều 103 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi:

“6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi theo quy trình sản xuất do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc do địa phương ban hành theo quy định của pháp luật; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”.

Căn cứ các quy định nêu trên, thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản, bao gồm thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm các sản phẩm nông nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi).

Pháp luật về thuế thu nhập cá nhân quy định nguyên tắc xác định 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.

Do đó, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn tài sản trên đất là cây trồng nhưng không ghi giá cây trồng hoặc giá cây trồng trên hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với giá thị trường thì Chi cục Thuế khu vực XIV căn cứ quy định ấn định thuế tại Điều 50 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 16/3/2019 để xác định nghĩa vụ thuế phù hợp với quy định pháp luật và thẩm quyền.

Cục Thuế trả lời đề Chi cục Thuế khu vực XIV biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c)
- Các đơn vị: CST, PC (BTC);
- Ban PC;
- Website - CT;
- Lưu VT, CS (3b).

(3;5)

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



Mạnh Thị Tuyết Mai