

CHÍNH PHỦ
Số: 23/CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 1993

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 32/NQ-UBTVQH9 ngày 10 tháng 3 năm 1993 của Ủy ban thường vụ quốc hội về việc bổ sung pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Nghị quyết số 32/NQ-UBTVQH9 ngày 10-3-1993 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc bổ sung Pháp lệnh Thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao;

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1.- Các cá nhân không đăng ký kinh doanh nhà cửa, nhưng có bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó, mà có thu nhập cao phát sinh từ hoạt động trên, đều phải nộp thuế thu nhập không thường xuyên theo quy định tại Nghị định này.

Điều 2.- Thu nhập thuộc diện chịu thuế thu nhập không thường xuyên quy định tại Nghị định này là khoản chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của các loại nhà sau đây: nhà tự xây dựng, nhà được mua do bán hoá giá, nhà mua lại, nhà được hưởng quyền thừa kế, nhà được biếu tặng, và các loại nhà khác được pháp luật cho phép bán cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó.

Nếu nhà và đất thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của nhiều người thì thu nhập chịu thuế được tính riêng cho từng người theo phần mà người đó được hưởng.

Điều 3.- Giá bán và giá vốn của nhà đem bán cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó, được xác định cụ thể như sau:

1. Giá bán: là giá thanh toán thực tế giữa người mua và người bán tại thời điểm bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó. Trường hợp người mua, người bán kê khai không đúng giá thực tế thì được tính theo bảng giá tối thiểu do Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng quy định theo từng thời kỳ.

2. Giá vốn: là chi phí để xây dựng nhà, mua nhà cùng với đất có nhà đó, chi phí trả cho việc nhận quyền sử dụng đất (lệ phí cấp đất, lệ phí trước bạ v.v...) và các chi phí khác (nếu có) của nhà đem bán cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó.

Riêng đối với nhà được hưởng quyền thừa kế, biểu tặng trước ngày 31-3-1993 giá vốn được xác định theo giá thị trường tại thời điểm ngày 31-3-1993. Các trường hợp thừa kế, biểu tặng sau ngày 31-3-1993 thì được tính theo giá thị trường tại thời điểm được hưởng quyền thừa kế, biểu tặng.

Điều 4.- Những khoản thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất sau đây không thuộc diện chịu thuế thu nhập cao theo Nghị định này:

1. Thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng kinh doanh của các tổ chức, cá nhân có đăng ký kinh doanh nhà, môi giới trong việc mua bán nhà, cho thuê nhà.
2. Thu nhập do bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp Nhà nước, các cơ quan hành chính sự nghiệp, lực lượng vũ trang, các tổ chức đoàn thể.

CHƯƠNG II

CĂN CỨ TÍNH THUẾ VÀ BIỂU THUẾ

Điều 5.- Căn cứ tính thuế là thu nhập phát sinh trong mỗi lần bán nhà, cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó của từng cá nhân theo quy định tại Điều 2 và thuế suất theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này

Điều 6.- Đối với trường hợp mua bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất nói ở các điều trên mà thanh toán bằng ngoại tệ, bằng vàng hoặc bằng hiện vật thì phải quy đổi ra tiền Việt Nam để làm căn cứ tính thuế.

Ngoại tệ, vàng được tính theo tỷ giá mua do Ngân hàng Nhà nước công bố; hiện vật được tính theo giá thị trường tại thời điểm bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất.