

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 29/TC-TCT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 1993

THÔNG TƯ
CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thi hành Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị định của Chính phủ về việc bổ sung Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao

Căn cứ vào Pháp lệnh Thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao đã được Hội đồng Nhà nước thông qua ngày 27 tháng 12 năm 1990;

Căn cứ vào 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" và Nghị định số 16-CP ngày 23 tháng 3 năm 1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết trên;

Sau khi trao đổi thống nhất với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

I - PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Đối tượng nộp thuế thu nhập:

Mọi cá nhân định cư tại Việt Nam, không đăng ký kinh doanh mua bán nhà, nhưng có bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó, mà có thu nhập, đều phải nộp thuế thu nhập vào Ngân sách Nhà nước.

Trường hợp hộ gia đình bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp đối với nhà và quyền sử dụng đất đối với đất của nhiều người thì người nộp thuế là những người đứng tên sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đó.

2. Thu nhập chịu thuế:

Thu nhập thuộc diện chịu thuế thu nhập không thường xuyên do việc bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó là khoản chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của nhà gắn với quyền sử dụng đất của nhà đó; bao gồm các loại sau đây:

Nhà tự xây dựng;

Nhà được mua do chính sách hoá giá của Nhà nước.

Nhà mua lại của người khác;

Nhà được hưởng quyền thừa kế, nhà được biếu tặng.

Các loại nhà khác được Pháp luật cho phép bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó.

Giá bán và giá vốn được xác định như sau:

a. 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 (thấp hơn giá tối thiểu) thì được tính theo bảng giá tối thiểu do Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng quy định theo từng thời kỳ (kèm theo Thông tư này mức giá tối thiểu).

b. Giá vốn: là chi phí thực tế để xây dựng hoặc mua nhà, chi phí trả cho việc nhận quyền sử dụng đất (lệ phí cấp đất, lệ phí trước bạ...). Chi phí về sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác (nếu có).

Thu nhập chịu thuế được xác định theo công thức sau đây:

Đối với nhà đất tự xây dựng:

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{Thu} & & \text{Giá} & & \text{Chi phí xây} & & \text{Chi phí} & & \text{Lệ phí} \\ \text{nhập} & = & \text{bán} & - & \text{dựng nhà và} & + & \text{cải tạo} & + & \text{trước} \\ \text{chịu} & & \text{thực tế} & & \text{nhận quyền sử} & & \text{nâng cấp} & & \text{bạ, lệ phí} \\ \text{thuế} & & & & \text{dụng đất (nếu} & & \text{(nếu có)} & & \text{cấp đất} \\ & & & & \text{có)} & & & & \text{(nếu có)} \end{array}$$

Đối với nhà đất được mua từ hoá giá nhà hoặc mua lại của người khác

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{Thu} & & \text{giá bán} & & \text{Chi phí trả} & & \text{Lệ phí} & & \text{Chi phí sửa} \\ \text{nhập} & = & \text{thực tế} & - & \text{tiền mua} & + & \text{trước bạ, lệ} & + & \text{chữa, cải} \\ \text{chịu} & & & & \text{nha nhận} & & \text{phí cấp đất} & & \text{tạo (nếu có)} \\ \text{thuế} & & & & \text{quyền sử} & & \text{(nếu có)} & & \\ & & & & \text{dụng đất} & & & & \end{array}$$

Đối với nhà đất được hưởng quyền thừa kế, biếu tặng

Thu	Giá	Trị giá của	Chi phí	Lệ phí
nhập	= bán	- nhà tại thời	+ sửa	+ trước bạ, lệ
chịu	thực	điểm thừa	chữa, cải	phí cấp đất
thuế	tế	kế, biểu	tạo (nếu	(nếu có)
		tặng	có)	

Trong đó:

Chi phí xây dựng được tính theo giá thành xây dựng nhà ở của Bộ Xây dựng quy định theo từng thời kỳ.

Chi phí mua nhà được tính theo giá thực tế mua ghi trên hợp đồng thoả thuận mua bán nhà. Trường hợp kê khai giá mua cao hơn giá thực tế thì lấy theo mức giá tối thiểu do Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng quy định;

Trị giá của nhà tại thời điểm được thừa kế, biểu tặng được tính theo giá tối thiểu do Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng quy định;

Chi phí cải tạo, nâng cấp, sửa chữa (nếu có) được xác định trên cơ sở chi phí hợp lý, hợp lệ.

Riêng các loại nhà đất được xây dựng, mua, thừa kế trước ngày 1 tháng 4 năm 1993 giá vốn được xác định theo mặt bằng giá tối thiểu tại thời điểm 1 tháng 4 năm 1993 (bao gồm giá nhà và giá chuyển quyền sử dụng đất).

Lệ phí trước bạ, lệ phí cấp đất được xác định trên cơ sở số tiền thực tế ghi trên biên lai, hoá đơn thu tiền do các cơ quan chức năng thu lệ phí, thu thuế cấp phát.

3. Thu nhập do bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó không thuộc diện chịu thuế thu nhập theo quy định tại Thông tư này bao gồm:

Thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó 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. Các nghiệp vụ này được nộp thuế theo chế độ kinh doanh công, thương nghiệp, dịch vụ.

Thu nhập do bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó của các doanh nghiệp Nhà nước, của các cơ quan hành chính sự nghiệp, của lực lượng vũ trang và của các đoàn thể mà nhận kinh phí hoạt động từ Ngân sách Nhà nước.

II - CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ:

1. Căn cứ tính thuế:

Căn cứ tính thuế thu nhập về thu nhập do bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó là thu nhập chịu thuế và thuế suất.

Thu nhập chịu thuế theo quy định tại Điểm 2 - Mục I của Thông tư này là thu nhập trong mỗi lần bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó.

Trường hợp nhà, đất có quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của nhiều người (được pháp luật công nhận) thì thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lấy tổng số thu nhập chia theo phần cho những người có quyền hợp pháp để làm căn cứ tính thuế.

Thuế thu nhập được tính bằng đồng tiền Việt Nam. Đối với các trường hợp bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó mà được thanh toán bằng ngoại tệ, bằng vàng hoặc hiện vật thì được quy đổi ra tiền Việt Nam để làm căn cứ tính thuế. Ngoại tệ được tính theo tỷ giá mua vào do Ngân hàng Nhà nước công bố; vàng và hiện vật được tính theo giá thị trường tại thời điểm bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó.

Thuế suất đối với thu nhập do bán nhà cùng với việc chuyển quyền sử dụng đất có nhà đó được áp dụng theo Biểu thuế lũy tiến từng phần, quy định tại Điều 7, Nghị định số 16-CP ngày 13 tháng 3 năm 1993 của Chính phủ.

2. Phương pháp tính thuế:

Thuế thu nhập theo quy định tại Thông tư này được tính theo phương pháp lũy tiến từng phần.

Tổng số tiền thuế phải nộp bằng tổng số tiền thuế trong các bậc thuế của từng phần.

Ví dụ: Thu nhập chịu thuế 18.000.000 đồng thì thuế thu nhập được tính như sau:

Đến 1.800.000 đồng = không phải nộp thuế

Trên 1.800.000 đồng đến 3.800.000 đồng thuế suất 5%

Thuế phải nộp của phần này là:

$$(3.800.000đ - 1.800.000đ) \times 5\% = 100.000 \text{ đồng}$$

Trên 3.800.000đ đến 9.500.000đ thuế suất 10%.

Thuế phải nộp của phần này là:

$$(9.500.000đ - 3.800.000đ) \times 10\% = 570.000đ$$

Trên 9.500.000đ đến 18.000.000đ thuế suất 15%

Thuế phải nộp của phần này là:
 $(18.000.000đ - 9.500.000đ) \times 15\% = 1.275.000$

Tổng số thuế phải nộp là:
 $1.945.000đ = (100.000 + 570.000 + 1.275.000).$

Để đơn giản kỹ thuật tính toán thuế thu nhập đối với thu nhập quy định tại Thông tư này được tính toán theo biểu sau đây:

Bậc	Thu nhập chịu thuế 1 lần phát sinh		Thuế suất (%)	Số thuế thu nhập phải nộp
1		đến 1.800.000đ	0	0
2	trên 1.800.000đ	- 3.800.000đ	5	TNCT x 5% - 90.000đ
3	3.800.000đ	- 9.500.000đ	10	TNCT x 10% - 280.000đ
4	9.500.000đ	- 19.000.000đ	15	TNCT x 15% - 755.000đ
5	19.000.000đ	- 28.000.000đ	20	TNCT x 20% - 1.705.000đ
6	28.000.000đ	- 50.000.000đ	30	TNCT x 30% - 4.505.000đ
7	50.000.000đ		60	TNCT x 60% - 19.505.000đ

Trong đó: Ký hiệu TNCT: Thu nhập chịu thuế
Theo ví dụ trên thu nhập chịu thuế là 18.000.000 đồng