

Số: 2696 /CT-CS
V/v chính sách thuế TNCN

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Thuế thành phố Hà Nội.

Cục Thuế nhận được công văn số 582/HAN-QLĐ ngày 10/01/2026 của Thuế thành phố Hà Nội vướng mắc khi tính thuế thu nhập cá nhân từ Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 138 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định:

1. Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự.”

- Căn cứ Điều 562 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định:

Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.”

- Căn cứ khoản 25 Điều 3 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định về giải thích từ ngữ:

“25. Nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế là nguyên tắc được áp dụng trong quản lý thuế nhằm phân tích các giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh của người nộp thuế để xác định nghĩa vụ thuế tương ứng với giá trị tạo ra từ bản chất giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh đó.”

- Căn cứ khoản 5 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân) quy định:

“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;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.”

- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12:

“Điều 4. Thu nhập được miễn thuế

1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.”

- Căn cứ khoản 5 Điều 3 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 15/6/2013 của Chính phủ:

“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, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai;

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức;

Thu nhập chịu thuế tại khoản này bao gồm cả khoản thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.”

- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 15/6/2013 của Chính phủ:

“Điều 4. Thu nhập được miễn thuế

1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị em ruột với nhau.”

- Căn cứ điểm b.2 khoản 3 Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

...b) Đối với cá nhân có thu nhập chịu thuế khác.

...b.2) Trường hợp ủy quyền quản lý bất động sản mà cá nhân được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có các quyền như đối với cá nhân sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật thì người nộp thuế là cá nhân ủy quyền bất động sản.”

- Căn cứ điểm e khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

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

...

e) Thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.”

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 3. Các khoản thu nhập được miễn thuế

1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản) giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; bố vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.”

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“3. Khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

a) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp thuộc đối tượng được miễn thuế...”

Căn cứ các quy định trên, cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai nộp thuế khi chuyển nhượng. Trường hợp các cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản ủy quyền quản lý bất động sản cho

người được ủy quyền, mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản thì người được ủy quyền có nghĩa vụ kê khai nộp thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, người ủy quyền có trách nhiệm kê khai nộp thuế đối với hoạt động ủy quyền bất động sản theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính. Việc miễn thuế TNCN thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12.

Đề nghị Thuế thành phố Hà Nội căn cứ hồ sơ thực tế, xác định bản chất giao dịch phát sinh để xác định nghĩa vụ của người nộp thuế theo đúng quy định.

Cục Thuế thông báo để Thuế thành phố Hà Nội được biết./.*m*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục CST;
- Vụ PC – BTC;
- Ban PC;
- Ban NVT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS (3b).*m*

b

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



Mạnh Thị Tuyết Mai