

**BỘ TÀI CHÍNH**  
-----  
Số: 113/2011/TT-BTC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
-----  
*Hà Nội, ngày 04 tháng 08 năm 2011*

**THÔNG TƯ**  
**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG THÔNG TƯ SỐ 62/2009/TT-BTC NGÀY 27/3/2009, THÔNG TƯ SỐ 02/2010/TT-BTC NGÀY 11/01/2010 VÀ THÔNG TƯ SỐ 12/2011/TT-BTC NGÀY 26/01/2011.**

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21 tháng 11 năm 2007;

Căn cứ Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 9 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 và Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 như sau:

**Điều 1. Sửa đổi Điều 5 Thông tư 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính như sau:**

Các tổ chức, cá nhân chi trả tiền hoa hồng đại lý bán hàng hoá; tiền lương, tiền công, tiền dịch vụ khác, tiền chi khác cho cá nhân thực hiện các dịch vụ có tổng mức trả thu nhập từ 1.000.000 đồng/lần trở lên thì thực hiện khấu trừ thuế trước khi trả thu nhập cho cá nhân theo hướng dẫn sau:

- Áp dụng mức khấu trừ theo tỷ lệ 10% trên thu nhập trả cho các cá nhân có mã số thuế và 20% đối với cá nhân không có mã số thuế, trừ các trường hợp Bộ Tài chính đã có văn bản hướng dẫn mức tạm khấu trừ riêng (như tiền hoa hồng đại lý bảo hiểm, tiền hoa hồng đại lý xổ số).

Tổ chức ký hợp đồng lao động, hợp đồng dịch vụ với các cá nhân, tổ chức ký hợp đồng lao động, hợp đồng dịch vụ có trách nhiệm thông báo cho các cá nhân về tỷ lệ khấu trừ nêu trên để cá nhân làm thủ tục xin cấp mã số thuế.

Cơ quan thuế thực hiện cấp ngay mã số thuế trong vòng 5 ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ xin cấp mã số thuế.

- Trường hợp cá nhân chỉ có duy nhất thu nhập thuộc đối tượng phải khấu trừ thuế (kể cả đại lý bảo hiểm, đại lý xổ số) theo tỷ lệ nêu trên nhưng ước tính tổng mức thu nhập chịu thuế của cá nhân sau khi trừ gia cảnh chưa đến mức phải nộp thuế (ví dụ cá nhân có thu nhập không đến 48 triệu đồng/năm nếu độc thân hoặc dưới 67,2 triệu đồng/năm nếu có 01 người phụ thuộc được giảm trừ đủ 12 tháng hoặc dưới 86,4 triệu đồng/năm nếu có 02 người phụ thuộc được giảm trừ đủ 12 tháng,...) thì cá nhân có thu nhập làm cam kết (theo Mẫu số 23/BCK-TNCN ban hành kèm theo Thông tư này) gửi tổ chức trả thu nhập để tổ chức trả thu nhập làm căn cứ tạm thời chưa khấu trừ thuế TNCN. Căn cứ vào cam kết của người nhận thu nhập, tổ chức trả thu nhập không khấu trừ thuế. Kết thúc năm, tổ chức chi trả thu nhập vẫn phải cung cấp danh sách và thu nhập của những người chưa đến mức khấu trừ thuế cho cơ quan thuế. Cá nhân làm cam kết phải chịu trách nhiệm về bản cam kết của mình, trường hợp phát hiện có sự gian lận sẽ bị xử lý theo quy định của Luật quản lý thuế.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê lao động theo hợp đồng thời vụ từ trên 03 tháng đến dưới 12 tháng thì không áp dụng khấu trừ thuế theo tỷ lệ nêu trên mà thực hiện tạm khấu trừ thuế theo Biểu lũy tiến từng phần tính trên thu nhập tháng.

**Điều 2. Sửa đổi Điều 5 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính như sau:**

“3.5.3. Việc xác định thuế Thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, căn hộ được thực hiện như sau:

a. Giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) ban hành tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định.

b. Giá vốn bao gồm giá mua và các chi phí liên quan (các chi phí liên quan đến cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chi phí cải tạo đất, nhà; chi phí xây dựng; các chi phí liên quan khác) mà người nộp thuế kê khai phải có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh.

c. Thuế suất là 25% trên thu nhập chuyển nhượng (Giá chuyển nhượng – Giá vốn).

Trường hợp giá vốn (giá mua và các chi phí liên quan) không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp đầy đủ để chứng minh thì áp dụng thuế suất 2% theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng; trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định thì giá tính thuế lấy theo bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.”

### **Điều 3. Sửa đổi Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài Chính như sau:**

1. Đối với hợp đồng mua bán nền nhà, hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, nhà, căn hộ ký trước thời điểm có hiệu lực thi hành của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, nay được chủ đầu tư đồng ý cho cá nhân chuyển nhượng thì kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân 25% trên thu nhập.

Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc ghi trên Tờ khai thuế TNCN thấp hơn giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng hoặc không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh giá vốn thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng và tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng ấn định. Việc ấn định giá chuyển nhượng căn cứ vào bảng giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.

2. Đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cá nhân kê khai và nộp thuế theo thuế suất 25% trên thu nhập. Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, trên tờ khai thuế thấp hơn giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng; đồng thời không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh giá chuyển nhượng, giá vốn thì cơ quan thuế tính thuế 2% trên giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.

### **Điều 4. Tổ chức thực hiện:**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 19/9/2011. Bãi bỏ các hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân trái với hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để được giải quyết kịp thời./.

#### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Văn phòng Ban Chỉ đạo phòng chống tham nhũng TW;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**

- Kiểm toán nhà nước;
- UBTV Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các Đoàn thể;
- HĐND, UBND, Sở TC, Cục thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, TCT (VT, TNCN). HÀ