**PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI BẤT SẢN ĐƯỢC BIẾU TẶNG**

**Mai Thị Quỳnh Như – Khoa Kế toán**

Tặng cho bất động sản là một giao dịch dân sự phổ biến, thường diễn ra giữa các thành viên trong gia đình hoặc giữa các cá nhân. Tuy nhiên, để hợp đồng tặng cho có hiệu lực pháp lý và đảm bảo quyền lợi của các bên, cần tuân thủ các quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, việc nhận bất động sản từ hợp đồng tặng cho có thể phát sinh nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân (TNCN).

Bài viết này sẽ làm rõ các quy định liên quan đến hợp đồng tặng cho bất động sản và phương pháp tính thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ việc nhận tặng cho bất động sản, nhằm giúp người dân hiểu rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia vào giao dịch này.

**1. Quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho bất động sản**

1.1. Khái niệm về hợp đồng tặng cho tài sản

Theo Điều 457 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, và bên được tặng cho đồng ý nhận tài sản.

1.2. Hình thức của hợp đồng tặng cho bất động sản

Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 quy định rằng hợp đồng tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu đối với bất động sản phải đăng ký, hoặc từ thời điểm chuyển giao đối với bất động sản không bắt buộc đăng ký.

1.3. Nghĩa vụ thuế phát sinh từ hợp đồng tặng cho bất động sản

Theo khoản 10 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007, thu nhập từ nhận tặng cho bất động sản là thu nhập chịu thuế. Tuy nhiên, nếu bất động sản được tặng cho giữa những người thân thuộc theo khoản 4 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 (ví dụ: giữa vợ chồng, cha mẹ và con, ông bà và cháu, anh chị em ruột) thì được miễn thuế TNCN.

**2.** **Phương pháp tính thuế thu nhập cá nhân từ việc nhận tặng cho bất động sản**

2.1. Cách xác định thu nhập chịu thuế

Theo Điều 18 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007, thu nhập chịu thuế từ quà tặng là phần giá trị tài sản nhận tặng cho vượt trên 10 triệu đồng. Nếu tổng giá trị bất động sản dưới 10 triệu đồng, người nhận tặng cho không phải nộp thuế TNCN.

2.2. Cách xác định giá trị bất động sản
Theo điểm c khoản 2 Điều 23 Nghị định 65/2013/NĐ-CP, giá trị bất động sản được xác định dựa trên:
 - Giá trị đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm nhận tặng cho.
 - Giá trị nhà, công trình xây dựng theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2.3. Công thức tính thuế thu nhập cá nhân
Mức thuế suất được quy định tại Điều 25 Nghị định 65/2013/NĐ-CP là 10%. Công thức tính thuế TNCN như sau:

 Thuế TNCN phải nộp = (Giá trị bất động sản - 10 triệu) x 10%

Ví dụ: Nếu giá trị bất động sản được nhận là 1 tỷ đồng, thuế TNCN phải nộp sẽ là:

 (1.000.000.000 - 10.000.000) x 10% = 99.000.000 đồng

2.4. Thủ tục kê khai và nộp thuế
Để thực hiện nghĩa vụ thuế, người nhận tặng cho bất động sản cần thực hiện các bước sau:
- Chuẩn bị hồ sơ khai thuế, bao gồm:
 + Tờ khai thuế thu nhập cá nhân theo mẫu quy định.

 + Hợp đồng tặng cho công chứng.
 + Giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản.
- Nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế địa phương nơi có bất động sản.
- Nộp thuế TNCN trong thời hạn quy định.
- Nhận biên lai nộp thuế để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu bất động sản.

 Lưu ý quan trọng khi làm thủ tục:
- Hợp đồng tặng cho bất động sản bắt buộc phải được công chứng, chứng thực để có giá trị pháp lý.
- Khi nhận tặng cho bất động sản, người nhận cần nhanh chóng kê khai thuế để tránh bị xử phạt do chậm trễ

- Nếu có tranh chấp về quyền sở hữu bất động sản sau khi nhận tặng cho, cần giải quyết qua Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền.

**4. Kết luận**
Hợp đồng tặng cho bất động sản là một giao dịch quan trọng cần tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về hình thức và hiệu lực. Người nhận tặng cho bất động sản có thể phải chịu thuế thu nhập cá nhân, trừ trường hợp miễn thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007. Việc xác định giá trị bất động sản và tính thuế theo đúng quy định giúp đảm bảo nghĩa vụ tài chính, tránh rủi ro pháp lý. Vì vậy, các bên trong hợp đồng tặng cho bất động sản nên tìm hiểu kỹ quy định và thực hiện thủ tục kê khai thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Việc nắm rõ các quy định pháp lý và nghĩa vụ thuế sẽ giúp người nhận tặng cho bất động sản tránh được những rắc rối không đáng có, đảm bảo quyền lợi và tránh vi phạm pháp luật.
**Tài liệu tham khảo:**

Bộ luật Dân sự năm 2015 – Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 24/11/2015, có hiệu lực từ 01/01/2017.

Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 – Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, ban hành ngày 21/11/2007, có hiệu lực từ 01/01/2009 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014).

Nghị định 10/2022/NĐ-CP của Chính phủ, ban hành ngày 15/01/2022, quy định về lệ phí trước bạ nhà đất của từng địa phương.

Nghị định 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ, ban hành ngày 27/06/2013, quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

Nghị định 96/2019/NĐ-CP của Chính phủ, ban hành ngày 19/12/2019, quy định về Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo từng địa phương, có hiệu lực từ 01/01/2020.

Thông tư 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính, ban hành ngày 15/06/2015, hướng dẫn thực hiện thuế thu nhập cá nhân