BỘ TÀI CHÍNH **CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 8472 /CT-QLNT V/v hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*Hà Nội, ngày* 06 *tháng* 11 *năm* 2026

Kính gửi:

- Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Chi cục Thuế Thương mại điện tử;
- Chi cục Thuế Doanh nghiệp lớn.

Để thực hiện thống nhất các quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và lệ phí trước bạ (LPTB) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế tổng hợp như sau:

1. Các văn bản quy phạm pháp luật làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế TNCN và LPTB đối với chuyển nhượng bất động sản

a) Các văn bản quy phạm pháp luật về thuế TNCN có hiệu lực từ ngày 01/7/2026:

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10/12/2025, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 09/2026/QH16 ngày 24/4/2026; Nghị định số 253/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026; Thông tư số 87/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026.

b) Các văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực áp dụng đối với LPTB nhà, đất:

Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 175/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025; Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 67/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025.

Đối với chính sách giảm lệ phí trước bạ theo chính sách phát triển công dân số: Nghị quyết số 66.22/2026/NQ-CP ngày 09/7/2026 và Thông tư số 117/2026/TT-BTC ngày 14/8/2026 (áp dụng từ ngày 15/8/2026 đến hết ngày 28/02/2027).

c) Các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thuế liên quan đến khai thuế, nộp thuế đối với chuyển nhượng bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/7/2026:

Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15; Nghị định 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026; Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026.

2. Về chính sách thuế TNCN và LPTB đối với chuyển nhượng bất động sản (chi tiết tại Phụ lục kèm theo công văn)

Phụ lục kèm theo công văn này là tài liệu tổng hợp các quy định đối với chuyển nhượng bất động sản tại văn bản quy phạm pháp luật về thuế TNCN, LPTB và quản lý thuế hiện hành nhằm phục vụ cho việc tra cứu, đối chiếu và thực hiện chính sách được thuận tiện, không thay thế văn bản quy phạm pháp luật. Khi giải quyết hồ sơ và hướng dẫn người nộp thuế, công chức quản lý thuế phải căn cứ vào văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực, áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể.

Khi quy định được viện dẫn trong các phụ lục kèm theo công văn này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, công chức quản lý thuế có trách nhiệm cập nhật, hướng dẫn thực hiện theo quy định mới, phù hợp với thời điểm có hiệu lực, phạm vi áp dụng và quy định chuyển tiếp; không áp dụng quy định mới cho các kỳ tính thuế, hành vi, sự kiện phát sinh trước thời điểm quy định đó có hiệu lực.

3. Về công tác quán triệt, tuyên truyền và phối hợp trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai

Tổ chức quán triệt các quy định hiện hành về thuế TNCN, LPTB và quản lý thuế đối với chuyển nhượng bất động sản đến công chức trực tiếp thực hiện công tác quản lý, hỗ trợ, kiểm tra người nộp thuế. Đồng thời, tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn người nộp thuế thực hiện đúng các quy định có liên quan.

Đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền tới người nộp thuế về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và các nội dung người nộp thuế cần lưu ý; nội dung tuyên truyền thực hiện trên cơ sở thông tin, tài liệu, hướng dẫn chuyên môn của cơ quan, đơn vị có thẩm quyền bảo đảm chính xác, kịp thời và thống nhất.

Về tăng cường trao đổi, liên thông dữ liệu điện tử trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, đề nghị các đơn vị nghiên cứu, thực hiện theo nội dung hướng dẫn tại Công văn số 6663/CT-TCCB ngày 09/9/2026 của Cục Thuế.

Cục Thuế yêu cầu Thuế các tỉnh, thành phố nghiên cứu, triển khai. Trong quá trình triển khai, nếu có khó khăn, vướng mắc, các Thuế tỉnh, thành phố, các Chi cục Thuế kịp thời báo cáo Cục Thuế để được hướng dẫn./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục trưởng (để b/c);
- Các Phó Cục trưởng (để b/c);
- Cục QLCS; Vụ CST; Vụ PC (BTC);
- Ban NVT, PC, VP (CT);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLNT.

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NGUỒN THU
PHÓ TRƯỞNG BAN

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

Mạnh Thị Tuyết Mai