

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH GIA LAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2467/GLA-QLDN1
V/v Kế khai nộp thay thuế TNCN
từ chuyển nhượng BĐS
sau đấu giá thi hành án

Gia Lai, ngày 10 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ngày 03/12/2025 Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai có công văn số 2020/THADS- TCKT gửi Thuế tỉnh Gia Lai về việc giải quyết vấn đề liên quan đến việc thực hiện thủ tục kê khai thay, nộp thuế TNCN thay đổi với trường hợp thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản kê biên, bán đấu giá của cá nhân cho tổ chức, cá nhân khác.

Thuế tỉnh Gia Lai có ý kiến như sau:

Căn cứ điểm g khoản 5 Điều 7 Nghị định 126/2020/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về hồ sơ khai thuế:

“5. Tổ chức, cá nhân thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho người nộp thuế phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định về khai thuế, nộp thuế như quy định đối với người nộp thuế tại Nghị định này, bao gồm:

...

g) Bên mua bất động sản mà trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán (trừ trường hợp được miễn thuế, không phải nộp thuế hoặc tạm thời chưa phải nộp thuế); bên thứ ba có liên quan được phép bán tài sản của cá nhân theo quy định của pháp luật thì bên mua, bên thứ ba có trách nhiệm khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định.

...”

Căn cứ điểm a3, a5 khoản 3 Điều 26 Thông tư 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài Chính quy định về khai thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

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

...

a.3) Trường hợp bất động sản do cá nhân chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác theo quyết định thi hành án của Tòa án thì cá nhân chuyển nhượng

phải khai, nộp thuế hoặc tổ chức, cá nhân tổ chức bán đấu giá phải khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân chuyển nhượng. Riêng đối với bất động sản của cá nhân bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện tịch thu, bán đấu giá nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật thì không phải khai, nộp thuế thu nhập cá nhân.

...

a.5) Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay ghi thêm “Khai thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai phát sinh thu nhập từ thực hiện kê biên, bán đấu giá bất động sản của cá nhân, hộ gia đình thì Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai có trách nhiệm khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định. Khi khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đơn vị kê khai ghi thêm vào từ chỉ tiêu số 13 đến chỉ tiêu số 17 trên Tờ khai Thuế thu nhập cá nhân theo mẫu số 03/BDS-TNCN (Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài Chính) thông tin của đơn vị, cá nhân khai thay đồng thời trên chứng từ nộp thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản và người khai thay là Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Thuế tỉnh Gia Lai đề nghị Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai căn cứ các quy định nêu trên và tình hình thực tế phát sinh tại đơn vị để thực hiện đúng theo quy định của Luật thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc đơn vị có thể tham khảo các văn bản của Thuế tỉnh Gia Lai được đăng tải trên website: <https://gialai.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Quản lý hỗ trợ doanh nghiệp 1 để được hỗ trợ giải quyết.

Thuế tỉnh Gia Lai trả lời cho Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai tại tỉnh Gia Lai để biết và thực hiện./. *Hen*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Gia Lai;
- Website Thuế tỉnh Gia Lai;
- Phòng QLDN2; phòng KT1,2; NVDTPC;
- Các Thuế cơ sở trực thuộc;
- Lưu: VT, QLDN1.



**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Nguyễn Ngọc Sơn

