

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 7955 /CT - PC
V/v trả lời phản ánh kiến nghị
độc giả

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Độc giả

Cục Thuế nhận được phản ánh kiến nghị số 1791339249140 của độc giả liên quan đến việc xử lý nghĩa vụ thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác lập trước ngày 01/7/2026 nhưng sau ngày 01/7/2026 mới đăng ký thủ tục quy định tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Căn cứ pháp lý về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với thủ tục đăng ký biến động đất đai

1.1. Quy định trước ngày 01/7/2026

- Tại khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“ Điều 21. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 156/2013/TT-BTC) như sau:

...5. Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16

“c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế ủy nhiệm thu.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười) kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm

thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.”

- Tại khoản 3 Điều 88 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“ Điều 88. Quy định chuyển tiếp

3. Đối với cá nhân nộp hồ sơ khai thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/01/2015 của Chính phủ và khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.”

1.2. Quy định kể từ ngày 01/7/2026

- Tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024 quy định:

“ Điều 133. Đăng ký biến động

*3. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều này thì trong **thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động**, người sử dụng đất phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền; trường hợp thi hành án thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày bàn giao tài sản thi hành án, tài sản bán đấu giá; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.”*

- Tại Khoản 8 Điều 10 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định:

“ Điều 10. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

8. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản thực hiện như sau:

a) Trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thay thuế cho bên bán, trường hợp bên thứ ba có liên quan được phép bán tài sản của cá nhân theo quy định của pháp luật, trường hợp ủy quyền mà người nhận ủy quyền có đầy đủ nội dung như quyền sở hữu đối với bất động sản theo quy định của pháp luật về dân sự) thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày cuối cùng của thời hạn phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là nhà hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai (bao gồm cả trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thay thuế cho bên bán, trường hợp bên thứ ba có liên quan được phép bán tài sản của cá nhân theo quy định của pháp luật, trường hợp ủy quyền mà người nhận ủy quyền có đầy đủ nội dung như quyền sở hữu đối với bất động sản theo quy định của pháp luật về dân sự) thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là

ngày thứ 10 kể từ ngày tiếp theo ngày hợp đồng chuyển nhượng hoặc giấy tờ pháp lý chứng minh quyền được nhận thừa kế, quà tặng có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Trường hợp cá nhân góp vốn bằng bất động sản thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 kể từ ngày tiếp theo ngày chuyển nhượng vốn, rút vốn, giải thể doanh nghiệp.”

2. Quy định về xử phạt vi phạm hành chính nếu chậm nộp hồ sơ khai thuế:

- Tại điểm b khoản 1 Điều 141, khoản 11 Điều 143 Luật Quản lý thuế năm 2019 quy định:

“Điều 141. Hành vi vi phạm thủ tục thuế

1. Hành vi vi phạm thủ tục thuế bao gồm:

...

b) Hành vi vi phạm về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế trong khoảng thời gian 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc ngày hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế theo quy định của Luật này;

Điều 143. Hành vi trốn thuế

11. Người nộp thuế không bị xử phạt về hành vi trốn thuế mà bị xử phạt theo quy định tại khoản 1 Điều 141 của Luật này đối với trường hợp sau đây:

a) Không nộp hồ sơ đăng ký thuế, không nộp hồ sơ khai thuế, nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày nhưng không phát sinh số tiền thuế phải nộp;

b) Nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày có phát sinh số tiền thuế phải nộp và người nộp thuế đã nộp đủ số tiền thuế, tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước trước thời điểm cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế hoặc trước thời điểm cơ quan thuế lập biên bản về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế.”

- Tại khoản 1, điểm 1 khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế năm 2025 quy định:

“ Điều 45. Hành vi vi phạm trong lĩnh vực quản lý thuế

1. Hành vi vi phạm thủ tục thuế, hóa đơn, chứng từ điện tử.

4. Hành vi trốn thuế:

l) Người nộp thuế không bị xử phạt về hành vi trốn thuế mà bị xử phạt về hành vi vi phạm thủ tục thuế đối với trường hợp sau đây: không nộp hồ sơ đăng ký thuế; không nộp hồ sơ khai thuế; nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế nhưng không phát sinh số tiền thuế phải nộp; nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế có phát sinh số tiền thuế phải nộp và người nộp thuế đã nộp đủ số tiền thuế, tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước trước thời điểm cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế hoặc trước thời điểm cơ quan thuế lập biên bản về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế.”

- Tại Điều 13, Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 310/2025/NĐ-CP ngày

02/12/2025 của Chính phủ) quy định về xử phạt đối với hành vi vi phạm về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, trốn thuế.

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung phản ánh của độc giả, Cục Thuế trả lời độc giả như sau:

1. Về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:

i) Trước ngày 01/7/2026

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính; Căn cứ khoản 3 Điều 88 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bất động sản được xác lập trước ngày 01/7/2026, các bên có thỏa thuận bên mua nộp thuế thay bên bán nhưng đến ngày 01/7/2026 chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản, thì thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản.

ii) Kể từ ngày 01/7/2026

- Tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai quy định đối với trường hợp chuyển nhượng thuộc diện phải đăng ký biến động thì người sử dụng đất phải đăng ký trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động.

- Tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP quy định thời hạn nộp hồ sơ khai thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận chậm nhất là ngày cuối cùng của thời hạn phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Tại Điều 75 Nghị định 252/2026/NĐ-CP có quy định chuyển tiếp nhưng chỉ xử lý trường hợp liên quan đến phục hồi khoản tiền thuế nợ đã được xóa, **không có quy định** riêng đối với thời hạn khai thuế TNCN của giao dịch bất động sản xác lập trước 01/7/2026.

- Tại Điều 100 Thông tư 89/2026/TT-BTC quy định về mẫu biểu của hồ sơ có kỳ tính thuế trước 01/7/2026; quyết định, thông báo đã ban hành; và xử lý khoản nộp thừa (*không có quy định đối với trường hợp như kiến nghị của độc giả*).

Như vậy, nếu thời hạn nộp hồ sơ khai thuế TNCN đối với giao dịch chuyển nhượng bất động sản được ký phát sinh trước ngày 01/7/2026 có thỏa thuận bên mua nộp thay bên bán nhưng thủ tục đăng ký biến động được thực hiện sau ngày 01/7/2026 thì thực hiện áp dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ.

2. Về xử phạt vi phạm hành chính:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 141, khoản 11 Điều 143 Luật Quản lý thuế năm 2019; Căn cứ khoản 1, điểm 1 khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế năm 2025; Căn cứ Điều 13, Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 310/2025/NĐ-CP ngày 02/12/2025 của Chính phủ), trường hợp người nộp thuế có hành vi vi phạm về

thời hạn nộp hồ sơ khai thuế thì xử phạt vi phạm hành chính về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế như sau:

- Trường hợp người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chậm so với thời hạn quy định thì người nộp thuế sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính về thủ tục thuế (chậm nộp hồ sơ khai thuế) theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

- Trường hợp người nộp thuế không nộp hồ sơ khai thuế hoặc nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc kể từ ngày hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì người nộp thuế sẽ bị xử phạt hành vi trốn thuế theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Trường hợp người nộp thuế không nộp hồ sơ khai thuế hoặc nộp hồ sơ khai thuế sau 90 ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc kể từ ngày hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và đã khắc phục hậu quả (đã nộp đủ số tiền thuế, tiền chậm nộp vào NSNN trước thời điểm cơ quan thuế lập biên bản về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại khoản 11 Điều 143 Luật Quản lý thuế năm 2019, điểm 1 khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế năm 2025 thì người nộp thuế không bị xử phạt về hành vi trốn thuế mà bị xử phạt về hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

Cục Thuế xin thông báo để độc giả được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đ/c Cục trưởng Mai Xuân Thành (để b/c);
- Đ/c Phó Cục trưởng Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, PC (1b).

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN PHÁP CHẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN



Quách Hào Hiệp