



So sánh thuế, phí khi sang tên nhà đất trong gia đình

Người cho / để lại: Nguyễn Văn Mẫu · Người nhận: Nguyễn Thị Thử

BẢN MẪU – dữ liệu giả · Thông tin tham khảo, không phải tư vấn pháp lý

Ước tính tham khảo, không phải tư vấn pháp lý; số chính thức là thông báo của cơ quan thuế và báo phí của tổ chức công chứng.

1. Trường hợp

Thông tin	Giá trị
Người cho / để lại / bán	Nguyễn Văn Mẫu
Người nhận	Nguyễn Thị Thử
Quan hệ	Cha mẹ đẻ – con đẻ
Cách định làm	Tặng cho
Nơi có nhà đất	Phường Bình Trị Đông, TP. Hồ Chí Minh
Diện tích đất	72 m ²
Giá đất trên bảng giá	38.000.000đ/m ²
Giá trị nhà (giá tính lệ phí trước bạ)	450.000.000đ
Giá thỏa thuận (mua bán)	Dùng giá nhà nước
Số người cùng nhận	1

2. Kết quả so sánh

Ít thuế phí nhất trong ba cách (xem mục 4 trước khi chọn)

Tặng cho / Thừa kế

Giá trị theo giá nhà nước: 3.186.000.000đ. Quan hệ thuộc diện miễn thuế TNCN, lệ phí trước bạ khi tặng cho, thừa kế.

Khoản	Tặng cho	Thừa kế	Mua bán (chuyển nhượng)
Thuế TNCN	Miễn	Miễn	Miễn
Lệ phí trước bạ	Miễn	Miễn	15.930.000đ
Phí công chứng	2.293.000đ	2.293.000đ	2.293.000đ

Khoản	Tặng cho	Thừa kế	Mua bán (chuyển nhượng)
Cộng	2.293.000đ	2.293.000đ	18.223.000đ

Chưa gồm phí thẩm định hồ sơ, lệ phí cấp giấy chứng nhận (HĐND tỉnh quy định, thường vài trăm nghìn đến vài triệu đồng), thù lao soạn thảo, sao y, đo đạc nếu có.

3. Cách tính từng khoản

Tặng cho

- Thuế TNCN: Miễn: nhận quà tặng là bất động sản giữa cha mẹ đẻ – con đẻ.
- Lệ phí trước bạ: Miễn: nhà đất nhận quà tặng giữa những người thân trong danh sách miễn.
- Phí công chứng: biểu phí theo giá trị, tính trên 3.186.000.000đ = 2.293.000đ.

Thừa kế

- Thuế TNCN: Miễn: nhận thừa kế là bất động sản giữa cha mẹ đẻ – con đẻ.
- Lệ phí trước bạ: Miễn: nhà đất nhận thừa kế giữa những người thân trong danh sách miễn.
- Phí công chứng: biểu phí theo giá trị, tính trên 3.186.000.000đ = 2.293.000đ.

Mua bán (chuyển nhượng)

- Thuế TNCN: Miễn: chuyển nhượng bất động sản giữa người thân trong danh sách miễn.
- Lệ phí trước bạ: 0,5% giá trong hợp đồng (không thấp hơn giá nhà nước). Mua bán giữa người thân không được miễn lệ phí trước bạ. $0,5\% \times 3.186.000.000\text{đ} = 15.930.000\text{đ}$.
- Phí công chứng: biểu phí theo giá trị, tính trên 3.186.000.000đ = 2.293.000đ.

4. Nên chọn cách nào

- Quan hệ của bạn thuộc diện miễn thuế TNCN và lệ phí trước bạ khi tặng cho hoặc thừa kế: hai cách chỉ tốn phí công chứng, phí thẩm định và lệ phí cấp giấy. Chọn cách nào nên dựa vào thời điểm và rủi ro tranh chấp hơn là tiền thuế.
- Làm hợp đồng mua bán giữa người thân vẫn miễn thuế TNCN nhưng phải nộp lệ phí trước bạ 0,5%, nên tốn hơn tặng cho.
- Thừa kế chỉ làm được sau khi người đứng tên mất. Không có di chúc thì chia đều cho mọi người cùng hàng thừa kế, cần tất cả đồng ý (hoặc từ chối nhận) mới sang tên cho một người.
- Tặng cho làm được ngay khi người đứng tên còn sống; người nhận đứng tên luôn, những người thừa kế khác không còn quyền chia phần nhà đất đó về sau.

5. Đối chiếu khi nhận thông báo thuế

☐ Quan hệ và giấy tờ chứng minh

Có nộp đủ giấy khai sinh, giấy kết hôn, xác nhận quan hệ để được miễn không. Thiếu giấy là bị tính thuế.

☐ Giá đất

Đúng bảng giá đất của tỉnh tại thời điểm, đúng vị trí (tên đường, đoạn, khu vực) của thửa.

☐ Giá trị nhà

Theo đơn giá xây mới và tỷ lệ chất lượng còn lại của tỉnh, không theo giá thị trường.

☐ Số người nhận

Thuế tặng cho, thừa kế tính trên phần mỗi người nhận.

6. Căn cứ

Khoản 1 Điều 4 Luật Thuế TNCN số 109/2025/QH15 (hiệu lực 01/7/2026)

“Thu nhập từ chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.”

Khoản 2 Điều 4 Luật Thuế TNCN số 109/2025/QH15

“Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất tại Việt Nam.”

Khoản 1 Điều 14 Luật Thuế TNCN số 109/2025/QH15

“Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cư trú được xác định bằng giá chuyển nhượng nhân (x) với thuế suất 2%.”

Khoản 2 Điều 18 Luật Thuế TNCN số 109/2025/QH15

“Thu nhập tính thuế từ nhận thừa kế, quà tặng là phần giá trị tài sản thừa kế, quà tặng vượt trên 20 triệu đồng mà người nộp thuế nhận được theo từng lần phát sinh.”

Điểm c khoản 4 Điều 61 Nghị định 253/2026/NĐ-CP

“Đối với phần trị giá đất: được xác định căn cứ theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cá nhân làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản.”

Khoản 10 Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP (miễn lệ phí trước bạ)

“Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng giữa: Vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Khoản 1 Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP

“Nhà, đất: Mức thu là 0,5%. ... không chế tối đa là 500 triệu đồng/1 tài sản/1 lần trước bạ...”

Điểm a, d khoản 2 Điều 4 Thông tư 257/2016/TT-BTC (phí công chứng)

“Công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản: Tính trên giá trị di sản. ... trường hợp giá đất, giá tài sản do các bên thỏa thuận thấp hơn mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định ... thì giá trị tính phí công chứng ... = Diện tích đất, số lượng tài sản ghi trong hợp đồng, giao dịch (x) Giá đất, giá tài sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.”

Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai 2024

“... 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 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...”

Khoản 1, 2 Điều 44 Nghị định 104/2025/NĐ-CP (niêm yết khi chia di sản)

“Văn bản về việc tiếp nhận công chứng văn bản phân chia di sản phải được niêm yết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết ... tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản...”

Sang Tên chỉ cung cấp thông tin và bản nháp để bạn tự mang đến tổ chức công chứng, cơ quan thuế, văn phòng đăng ký đất đai. Chúng tôi không tư vấn pháp lý, không làm hồ sơ hộ, không giữ giấy tờ của bạn. Thông tin cá nhân bạn gõ chỉ dùng để tạo file trên trình duyệt, không gửi lên server.