Mẫu số: **03/BĐS-TNCN**
(Kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN

(Áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản)

[01] Kỳ tính thuế: Lần phát sinh: Ngày … tháng … năm ...

[02] Lần đầu: □ **[03.1]** Bổ sung lần thứ:…

[03.2] Số Thông báo lần trước liền kề:….

I. THÔNG TIN NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

STT	Họ và tên	Mã số thuế/Số định danh cá nhân	Ngày, tháng, năm sinh	Hộ chiếu (trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt Nam)			Điện thoại	Email	Diện tích sử dụng/Tỷ lệ sở hữu (%)
				Số	Ngày cấp	Nơi cấp			
[04.1]	[04.2]	[04.3]	[04.4]	[04.5]	[04.6]	[04.7]	[04.8]	[04.9]	[04.10]
1									
2									
….									

[05] Tổ chức, cá nhân khai, nộp thuế thay (nếu có):.....

[06] Mã số thuế (nếu có): .....

[07] Văn bản ủy quyền (nếu có): Số .....ngày ..... tháng ..... năm.....

[08] Tên tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ làm thủ tục về thuế (nếu có):.....

[09] Mã số thuế: .....

[10] Hợp đồng dịch vụ làm thủ tục về thuế: Số ..... ngày.....

II. THÔNG TIN NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

STT	Họ và tên	Mã số thuế/Số định danh cá nhân	Ngày, tháng, năm sinh	Hộ chiếu (trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt Nam)			Tỷ lệ sở hữu (%)
				Số	Ngày cấp	Nơi cấp	
[11.1]	[11.2]	[11.3]	[11.4]	[11.5]	[11.6]	[11.7]	[11.8]
1							
2							
….							

III. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[12] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ☐

[13] Quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở ☐

[14] Quyền thuê đất, thuê mặt nước ☐

[15] Bất động sản khác ☐

IV. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG

[16] Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

[16.1] Loại giấy tờ:.....

[16.2] Số:…… **[16.3]** Nơi cấp:…… **[16.4]** Ngày cấp:.....

[17] Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp 1, cấp 2 hoặc Sàn giao dịch của chủ dự án:

[17.1] Số……..**[17.2]** Ngày: .....

[17.3] Tỷ lệ góp vốn: .....

[18] Hợp đồng chuyển nhượng trao đổi bất động sản:

[18.1] Số:……..… **[18.2]** Nơi lập……. **[18.3]** Ngày lập: .....

[18.4] Cơ quan chứng thực …… **[18.5]** Ngày chứng thực: .....

[19] Văn bản phân chia di sản thừa kế, quà tặng là bất động sản:

[19.1] Nơi lập hồ sơ nhận thừa kế, quà tặng: .....

[19.2] Ngày lập: .....

[19.3] Cơ quan chứng thực:.....

[19.4] Ngày chứng thực:.....

[20] Thông tin về đất:

[20.1] Thửa đất số: .....; **[20.2]** Tờ bản đồ số:.....

[20.3] Địa chỉ:.....

[20.4] Xã/Phường/Đặc khu: .....

[20.5] Tỉnh/thành phố:.....

[20.6] Loại đất, vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4…)

STT	**Đường**	**Đoạn đường**	**Vị trí**	**Loại đất**	**Hệ số (nếu có)**	**Diện tích (m^2)**
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*
1						

2						
…						

[20.7] Nguồn gốc đất: (Đất được nhà nước giao, cho thuê; Đất nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho…): .....

[20.8] Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài □

- Có thời hạn: …năm. Từ ngày …/……/… đến ngày: …/…./……

[20.9] Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): .....đồng

[21] Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng

[21.1] Nhà ở riêng lẻ:

[21.2] Loại 1:..... Cấp nhà ở…..Diện tích sàn xây dựng:.....m2

[21.3] Loại 2:..... Cấp nhà ở…..Diện tích sàn xây dựng:.....m2

[21.4] Năm hoàn thành xây dựng:.....

[21.5] Nhà ở chung cư:

[21.6] Chủ dự án:..... **[21.7]** Địa chỉ dự án, công trình:.....

[21.8] Diện tích xây dựng:..... **[21.9]** Diện tích sàn xây dựng:.....m2

[21.10] Diện tích sở hữu chung:…..m2 **[21.11]** Diện tích sở hữu riêng:……m2

[21.12] Kết cấu:..... **[21.13]** Số tầng nổi:..... **[21.14]** Số tầng hầm:.....

[21.15] Năm hoàn thành xây dựng:

[21.16] Nguồn gốc nhà:

Tự xây dựng ☐ **[21.17]** Năm hoàn thành (hoặc năm bắt đầu sử dụng nhà):. .

Chuyển nhượng ☐ **[21.18]** Thời điểm làm giấy tờ chuyển giao nhà:.....

[21.19] Giá trị nhà thực tế chuyển giao (nếu có):….....đồng

[21.20] Công trình xây dựng (trừ nhà ở)

[21.21] Chủ dự án:..... **[21.22]** Địa chỉ dự án, công trình.....

[21.23] Loại công trình:..... Hạng mục công trình:……Cấp công trình:…..

[21.24] Diện tích xây dựng: ..... **[21.25]** Diện tích sàn xây dựng:.....m2;

[21.26] Hệ số (nếu có):

[21.27] Đơn giá:

[21.28] Giá trị công trình thực tế chuyển giao (nếu có): .....đồng

[22] Tài sản gắn liền với đất

[22.1] Loại tài sản gắn liền với đất:.....

[22.2] Giá trị tài sản gắn liền với đất thực tế chuyển giao (nếu có):.....đồng

V. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN; TỪ NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

[23] Loại thu nhập

[23.1] Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ☐

[23.2] Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng ☐

[24] Giá trị chuyển nhượng bất động sản và tài sản khác gắn liền với đất:…….. đồng

[25] Giá trị bất động sản nhận thừa kế, quà tặng:……..... đồng

[26] Miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản (chỉ khai trong trường hợp chủ sở hữu, đồng sở hữu được miễn thuế theo quy định):

STT	Họ và tên	Mã số thuế/Số định danh cá nhân	Lý do cá nhân được miễn thuế đối với nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
[26.1]	**[26.2]**	**[26.3]**	**[26.4]**	**[26.5]**
1			☐	
2			☐	
….			☐	

VI. HỒ SƠ KÈM THEO GỒM:

- .....;
- .....;

Tôi cam đoan những nội dung kê khai là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai./.

..., ngày..... tháng..... năm.....

NGƯỜI TRỰC TIẾP THỰC HIỆN DỊCH VỤ LÀM THỦ TỤC VỀ THUẾ
Họ và tên: ……
Chứng chỉ nghiệp vụ chuyên môn về thuế số:.....

NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc
ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ
(Chữ ký, ghi rõ họ tên; chức vụ và đóng dấu (nếu có)/Xác nhận điện tử/Ký điện tử)

Ghi chú:

1. Hướng dẫn kê khai một số chỉ tiêu:

- Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, nhà ở thương mại, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; công trình xây dựng, nhà ở đã được dự án bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về nhà ở: NNT kê khai chỉ tiêu [17] và [18].

- Cá nhân có thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là nhà ở, nhà ở thương mại, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; công trình xây dựng, nhà ở đã được dự án bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về nhà ở: NNT kê khai chỉ tiêu [17] và [19].

- Chỉ tiêu [16.1]: Ghi tên loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc Giấy chứng nhận đã cấp.

- Chỉ tiêu [20.3]: Ghi số nhà, tên đường, phố (nếu có); tên điểm dân cư (tổ dân phố, thôn, xóm, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, điểm dân cư tương tự) hoặc tên khu vực, xứ đồng (đối với thửa đất ngoài khu dân cư); Chỉ tiêu [20.4], [20.5]: Ghi tên đơn vị hành chính các cấp xã, tỉnh nơi có thửa đất.

- Trường hợp cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản tại nước ngoài thì tại mục [20], [21], [22] chỉ khai các chỉ tiêu [20.9], [21.19], [21.28], [22.2].

- Chỉ tiêu [24]=[20.9]+[21.19]+[21.28]+[22.2] nếu tích vào chỉ tiêu [23.1]

- Chỉ tiêu [25]=[20.9]+[21.19]+[21.28]+[22.2] nếu tích vào chỉ tiêu [23.2]

2. Hướng dẫn khai Mục: **"NGƯỜI NỘP THUẾ hoặc ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ":** *chỉ khai thay trong trường hợp không phát sinh số thuế được miễn. 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. Khai thay trong các trường hợp: Hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán; trường hợp người nộp thuế có ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật; trường hợp cá nhân góp vốn bằng bất động sản được tổ chức nhận vốn góp khai thuế thay, nộp thuế thay khi chuyển nhượng vốn, rút vốn, giải thể doanh nghiệp; trường hợp bên thứ ba có liên quan được phép bán tài sản của cá nhân theo quy định của pháp luật (tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài làm thủ tục xử lý tài sản bảo đảm; tổ chức, cá nhân tổ chức bán đấu giá theo quyết định thi hành án của Tòa án; tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay cho cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp để vay vốn hoặc thanh toán với tổ chức, cá nhân khác).*