

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: *1261* /TCT- TNCN
V/v Thuế TNCN đối với chuyển
nhượng hợp đồng mua bán nhà ở
hình thành trong tương lai.

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Định.

Trả lời công văn số 3665/CT-KTNB ngày 26/12/2013 của Cục Thuế tỉnh Bình Định về việc xin ý kiến chỉ đạo để giải quyết khiếu nại đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Trai và bà Phan Thị Kim Cúc (sau đây gọi là vợ chồng ông Trai), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm c, khoản 4, Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi một số Điều của Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “c) Hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trong Tờ khai thuế không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo (theo Biên bản làm việc) giá tại sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Thu nhập tính thuế đối với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được xác định bằng (=) Tổng giá chuyển nhượng tính theo giá sàn giao dịch trừ (-) Tổng giá mua ghi trên Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Thuế suất áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai là 25%...”

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Trai ký Hợp đồng số 50/11/HAGL ngày 18/02/2011 để mua nhà ở hình thành trong tương lai với Chi nhánh Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai - Nhà máy gỗ Quy Nhơn. Ngày 10/8/2011, vợ chồng ông Trai đã chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên cho bà Trần Thị Cẩm Thùy được thực hiện thông qua Văn phòng Công chứng Thanh Bình và có xác nhận của Chi nhánh Công ty cổ phần Hoàng Anh Gia Lai - Nhà máy gỗ Quy Nhơn. Việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trên đây, vợ chồng ông Trai có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định. Giao Cục Thuế tỉnh Bình Định kiểm tra cụ thể nếu xác định được giá sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản nơi có bất động sản chuyển nhượng thì thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế tỉnh Bình Định nêu tại

công văn số 3665/CT-KTNB ngày 26/12/2013, áp dụng thuế suất 25% trên thu nhập tính thuế đối với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Thông tư số 12/2011/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Bình Định được biết./..

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Vụ Chính sách;
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

**KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Cao Anh Tuấn