

Số: 2660 /TCT- TNCN  
V/v Thuế TNCN đối với chuyển  
nhượng quyền thuê mua căn hộ

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2010

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư & Thương mại PFV  
(Địa chỉ: số 191 - Bà Triệu - Hai Bà Trưng - Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 75/2010/CV-PFV ngày 23/6/2010 của Công ty cổ phần Đầu tư & Thương mại PFV đề nghị giải đáp và hướng dẫn về việc kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng Hợp đồng thuê mua căn hộ. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại khoản 4, Điều 3 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản qui định: “Trường hợp cá nhân góp vốn với các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà để hướng chuyển mua căn hộ, mua nền nhà nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng lại chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác phần vốn và quyền mua nền nhà, căn hộ thì thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản”.

Căn cứ vào quy định trên đây, trường hợp cá nhân đặt thuê mua căn hộ tại khu căn hộ cao cấp Vincom Park Place (địa chỉ: 114 - Mai Hắc Đế - P. Lê Đại Hành - quận Hai Bà Trưng - Hà Nội) trong quá trình thực hiện Hợp đồng cá nhân chuyển nhượng phần vốn góp và quyền thuê mua căn hộ cho người khác thuộc đối tượng phải nộp thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

2. Tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính quy định: “Việc áp dụng thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế chỉ áp dụng đối với các trường hợp cá nhân chuyển nhượng bất động sản có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ làm căn cứ xác định được giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng; trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng”.

Tại Điều 5 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân quy định: “... Trường hợp người nộp thuế kê khai giá mua và chi phí liên quan nhưng không

có đầy đủ hoá đơn, chứng từ chứng minh giá mua và chi phí hoặc có kèm theo hoá đơn, chứng từ nhưng qua kiểm tra cơ quan thuế phát hiện hoá đơn, chứng từ không hợp pháp, không hợp lệ thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng...”.

Căn cứ vào các quy định trên đây, cá nhân chuyển nhượng quyền thuê mua căn hộ không có chứng từ do cơ quan nhà nước hoặc các tổ chức kinh tế lập, cá nhân chuyển nhượng chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán giữa hai bên để kê khai giá mua và giá chuyển nhượng hoặc trường hợp cá nhân có chứng từ chứng minh giá mua (chứng từ chứng minh phần vốn đã góp) nhưng giá chuyển nhượng chỉ căn cứ vào hợp đồng mua bán giữa hai bên thì không được xem là có đủ hoá đơn, chứng từ để nộp thuế TNCN theo thuế suất 25% trên chênh lệch giữa giá mua và giá bán.

Trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí có liên quan, cơ quan thuế áp dụng thuế suất thuế TNCN 2% trên giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Nếu giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn giá trị vốn góp, cơ quan thuế sẽ ấn định giá chuyển nhượng bằng giá trị vốn góp để tính thuế TNCN.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV được biết./14

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục thuế Hà Nội;
- Chi cục thuế Hai Bà Trưng;
- Lưu: VT, TNCN.4

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG

PHỤ TẠNG TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương