

Số : 2740 /CT-TTHT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 04 năm 2011

V/v Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Thông tư số 12/2011/TT-BTC

Kính gửi : Tổng Cục Thuế
Đ/chỉ : số 123 Lò Đúc , Hà Nội

Trong thời gian vừa qua, Cục Thuế TP đã nhận được nhiều ý kiến của các Chi Cục thuế phản ánh các vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài Chính về thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai, Cục Thuế TP xin báo cáo Tổng Cục Thuế như sau:

1/ Tại điểm 2, điểm 4 Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC quy định:

“2. Tại Điều 3 thay thế đoạn: "hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ" bằng đoạn: "hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai".”

Về hồ sơ khai thuế gồm có:

“- Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lần trước.

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sản giao dịch của chủ dự án.

- Tờ khai thuế TNCN mẫu số 11/KK-TNCN (Ban hành kèm theo Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 của Bộ Tài chính). Khi kê khai chỉ tiêu (04) trên mẫu tờ khai thì phản ánh Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thay cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp cá nhân chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì hợp đồng chuyển

nhượng phải có công chứng, đối với cá nhân chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà (đối với các dự án được phép chuyển nhượng nền nhà) thì hiện cơ quan công chứng không chấp nhận công chứng do không phải là nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, như vậy đối với hợp đồng chuyển nhượng nền nhà không có công chứng, cơ quan thuế có được tiếp nhận hồ sơ để tính thuế TNCN hay không?

Ý kiến của Cục Thuế TP: hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà (đối với các dự án được phép chuyển nhượng nền nhà) không phải là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 nên không cần phải công chứng.

2/ Tại điểm 4 Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC hướng dẫn về thủ tục hồ sơ kê khai nộp thuế TNCN đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có quy định:

“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.”

Căn cứ quy định nêu trên thì nếu giá 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 giá tại sàn giao dịch bất động sản, vậy căn cứ nào để xác định giá 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?

Ý kiến Cục thuế TP: Trong trường hợp này, mỗi 1 hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cơ quan thuế đều phải tham khảo giá tại sàn giao dịch bất động sản để so sánh với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và tờ khai thuế, nếu không phù hợp thì phải ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế theo giá tại sàn giao dịch bất động sản? Trong thực tế các sàn giao dịch bất động sản không thực hiện lập biên bản xác định giá với cơ quan thuế, như vậy cơ quan thuế có được áp dụng tính thuế TNCN với mức thuế suất 2% hay không?

3/ Tại điểm 4 Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC hướng dẫn về thủ tục hồ sơ kê khai nộp thuế TNCN đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có quy định:

“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 theo quy định nêu trên, trường hợp việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai xác định được tổng giá chuyển nhượng theo giá sàn giao dịch và tổng giá mua theo hợp đồng có đầy đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp, thì thuế TNCN phải nộp bằng (=) thu nhập tính thuế nhân (x) thuế suất 25% , trong đó thu nhập tính thuế 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.

Trường hợp việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai xác định được tổng giá chuyển nhượng theo giá sàn giao dịch nhưng tổng giá mua theo hợp đồng không có đầy đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp, thì có được tính thuế TNCN theo mức 25% trên thu nhập tính thuế hay không?

Ý kiến Cục Thuế TP : Trường hợp việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai xác định được tổng giá chuyển nhượng theo giá sàn giao dịch nhưng tổng giá mua theo hợp đồng không có đầy đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp, thì thuế TNCN phải nộp bằng (=) tổng giá chuyển nhượng theo giá sàn giao dịch (x) thuế suất 2%.

4/ Tại điểm 4 Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC hướng dẫn về thủ tục hồ sơ kê khai nộp thuế TNCN đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có quy định:

“Trường hợp không xác định được giá sàn giao dịch thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.”

Căn cứ theo quy định nêu trên, trường hợp cơ quan thuế không xác định được giá sàn giao dịch thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng được kê khai trên tờ khai thuế cao hơn giá mua ghi trong hợp đồng thì xử lý như thế nào? Và nếu trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng được kê

khai trên tờ khai thuế và giá mua ghi trên hợp đồng đều thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá nào ?

Ý kiến Cục Thuế TP: Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng được kê khai trên tờ khai thuế cao hơn giá mua ghi trong hợp đồng thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Và nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng được kê khai trên tờ khai thuế và giá mua ghi trên hợp đồng đều thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với quyền sử dụng đất) hoặc thấp hơn giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với nhà và các công trình xây dựng) tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của Pháp luật thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định.

Cục Thuế TP kính báo cáo Tổng Cục Thuế xem xét và sớm có văn bản hướng dẫn để Cục Thuế TP thực hiện thống nhất trên địa bàn./.

h

KT/CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nơi Nhận :

- Như trên ;
- P.PC, THNVDT
- Các CCT Q, H
- Lưu (HC, TTHT).

103019



Nguyễn Trọng Hạnh