

Số: 4078 /TCT- TNCN
V/v Chính sách thuế TNCN

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 42451/CT-QLĐ ngày 23/10/2013 của Cục Thuế thành phố Hà Nội phản ánh vướng mắc trong việc thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về việc nộp thuế TNCN đối với mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Tại khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở quy định các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây: “a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu; c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Tại khoản 6 Điều 18 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở hướng dẫn như sau: “... Đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản mà bán lại nhà ở đã mua cho tổ chức, cá nhân khác thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì phải thực hiện việc mua bán nhà ở theo đúng thủ tục quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về dân sự (bên bán phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp, các bên phải lập hợp đồng mua bán nhà ở và nộp thuế cho Nhà nước theo quy định); b) Nếu chưa nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư thì được phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Thông tư này mà không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.”

Tại khoản 1 Điều 20 Thông tư số 16/2010/TT-BXD hướng dẫn xử lý các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng như sau: “1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định sau đây: a) Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận theo mẫu quy định tại phụ lục số 14 ban hành kèm Thông tư này. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước;...c) Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn

thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này....Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng”.

Căn cứ quy định và hướng dẫn trên đây, trường hợp cá nhân ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư kinh doanh nhà nhưng chưa nhận bàn giao nhà (chưa có Biên bản bàn giao nhà được chủ đầu tư và người mua lập) mà người mua tiếp tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, nếu việc chuyển nhượng hợp đồng đáp ứng quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế TNCN theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân.

Cục Thuế có trách nhiệm chỉ đạo bộ phận chuyên môn rà soát đối với các hợp đồng doanh nghiệp đã thu 100% tiền theo tiến độ thì phải đôn đốc doanh nghiệp kê khai thuế Giá trị gia tăng, Thu nhập doanh nghiệp kịp thời và thực hiện quyết toán thuế theo đúng quy định.

2. Về áp dụng thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

Vướng mắc của Cục Thuế thành phố Hà Nội là vướng mắc chung của các địa phương, hiện nay Tổng cục Thuế đang báo cáo Bộ Tài chính có công văn hướng dẫn để các địa phương thực hiện thống nhất.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./

Nơi nhận:

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



Cao Anh Tuấn