BỘ TÀI CHÍNH
**TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 4474/TCT – CS
V/v thuế TNDN đối với chuyển nhượng BĐS

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

*Hà Nội, ngày 14 tháng 12 năm 2012*

Kính gửi: Công ty TNHH Thùy Dương
*(Đ/c: Số 314, ấp Tân Đông, thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp)*

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 124/ĐKN-TD ngày 30/10/2012, công văn số 122/ĐKN-TD ngày 30/7/2012, công văn số 110/ĐKN-TD ngày 10/5/2012 và công văn số 120/ĐKN-TD ngày 23/7/2012 của Công ty TNHH Thùy Dương kiến nghị thực hiện một số phương án tính thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**Về kiến nghị được nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS bằng 2% trên giá chuyển nhượng**

- Điều 12, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định về đối tượng nộp thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

*"Đối tượng nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất."*

...

*1. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là 28%."*

- Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định về đối tượng nộp thuế TNCN như sau:

*"1. Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân bao gồm cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Điều 3 Nghị định này"*

- Điều 22 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ nêu trên quy định:

*"1. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế.*

*2. Trường hợp không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng."*

Như vậy, chỉ có cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú có phát sinh thu nhập chịu thuế là đối tượng chịu sự điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật về thuế TNCN. Trường hợp Công ty TNHH Thùy Dương có dự án đầu tư "Khu thương mại kết hợp dân cư Thanh Bình" và phát sinh hoạt động chuyển nhượng một số nền nhà trong dự án thì thu nhập từ việc chuyển nhượng các nền nhà này thuộc diện phải nộp thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo quy định. Tổng cục Thuế thấy rằng không có cơ sở vận dụng để cho phép Công ty nộp thuế TNDN từ

chuyển nhượng BĐS bằng 2% trên giá chuyển nhượng theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế TNCN.

**Về kiến nghị được ấn định mức thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS phải nộp tương đương như các cơ sở kinh doanh cùng ngành nghề trong địa phương**

Khoản 1 Điều 37 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc hội Khóa XI, kỳ họp thứ 10 quy định:

*"1. Người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai bị ấn định thuế trong các trường hợp sau đây:*

*a) Không đăng ký thuế;*

*b) Không nộp hồ sơ khai thuế; nộp hồ sơ khai thuế sau mười ngày, kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ khai thuế hoặc ngày hết thời hạn gia hạn nộp hồ sơ khai thuế;*

*c) Không khai thuế, không nộp bổ sung hồ sơ thuế theo yêu cầu của cơ quan thuế hoặc khai thuế không chính xác, trung thực, đầy đủ về căn cứ tính thuế;*

*d) Không phản ánh hoặc phản ánh không đầy đủ, trung thực, chính xác số liệu trên sổ kế toán để xác định nghĩa vụ thuế;*

*đ) Không xuất trình sổ kế toán, hoá đơn, chứng từ và các tài liệu cần thiết liên quan đến việc xác định số thuế phải nộp trong thời hạn quy định;*

*e) Mua, bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hoá, dịch vụ không theo giá trị giao dịch thông thường trên thị trường;*

*g) Có dấu hiệu bỏ trốn hoặc phát tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ thuế."*

Như vậy, người nộp thuế nếu thuộc các trường hợp quy định trên đây thì thuộc diện bị ấn định thuế theo quy định. Giao Cục Thuế kiểm tra tình hình thực tế tại đơn vị và căn cứ quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành xác định trường hợp của Công ty có thuộc đối tượng bị ấn định thuế không, từ đó có hướng xử lý phù hợp với quy định.

**Về kiến nghị ấn định lại yếu tố giá đất của các thành viên góp vốn theo thị trường và chi phí thực tế có đầu tư nhưng không có hóa đơn, chứng từ**

Liên quan đến kiến nghị này, ngày 16/12/2011 Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp đã có công văn số 1500/CT-THNVDT trả lời đơn vị là phù hợp với quy định. Đề nghị Công ty căn cứ quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm tương ứng và liên hệ với cơ quan Thuế địa phương để được hướng dẫn thực hiện.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty được biết và thực hiện./.

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

**Cao Anh Tuấn**