

Số: *4753* /TCT- TNCN  
V/v Thuế TNCN với chuyển  
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày *18* tháng *12* năm *2011*

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 23622/CT-TNCN ngày 29/9/2011 của Cục Thuế thành phố Hà Nội phản ánh vướng mắc về thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 2 Điều 3 Thông tư số 113/2011/TT-BTC ngày 04/8/2011 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009, Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 và Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 hướng dẫn về việc xác định thuế TNCN đối với cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “Đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cá nhân kê khai và nộp thuế theo thuế suất 25% trên thu nhập. Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, trên tờ khai thuế thấp hơn giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng; đồng thời không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh giá chuyển nhượng, giá vốn thì cơ quan thuế tính thuế 2% trên giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định”.

Căn cứ hướng dẫn trên đây, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế TNCN. Trường hợp cá nhân tự kê khai để được hưởng thuế suất 25% tính trên thu nhập (chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá vốn); nhưng qua kiểm tra cơ quan thuế thấy không đủ điều kiện để áp dụng thuế suất 25 % tính trên thu nhập do giá chuyển nhượng ghi trên tờ khai không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường, đồng thời không có hoá đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh giá chuyển nhượng thì cơ quan thuế sẽ tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng. Trường hợp giá chuyển nhượng thấp hơn giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định thì tính thuế trên giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế TP. Hà Nội được biết./. *✱*

**Nơi nhận:**

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

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



**Văn Văn Trường**