

Số: 65535 /CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2015

Kính gửi: Chi cục thuế Quận Ba Đình

Trả lời công văn số 9648/CCT-TB&TK ngày 21/8/2015 của Chi cục thuế quận Ba Đình, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội:

+ Tại Điều 118 quy định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

"1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; ...

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; ... "

+ Tại Điều 182 quy định về điều khoản chuyển tiếp:

"2. Trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thương mại từ chủ đầu tư nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực mà chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật này."

Căn cứ Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội về kinh doanh bất động sản.

+ Tại Khoản 4 Điều 3 quy định về giải thích từ ngữ:

"4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng."

+ Tại Khoản 1 Điều 59 quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

"1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng."

Căn cứ Điều 10 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành của Luật kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

"1. Bên mua, bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng có quyền chuyển nhượng tiếp hợp đồng mua bán, thuê mua cho tổ chức, cá nhân khác khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận.

3. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì phải chuyển nhượng hợp đồng theo từng căn nhà riêng lẻ hoặc từng căn hộ; đối với trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhiều căn nhà riêng lẻ hoặc nhiều căn hộ thì phải chuyển nhượng toàn bộ số căn nhà hoặc căn hộ trong hợp đồng đó."

Căn cứ quy định trên, trường hợp căn hộ số 906 toà nhà chung cư 21 tầng tại 671 Hoàng Hoa Thám đã được chủ đầu tư bàn giao cho Ông Tạ Trung Hiền và Bà Bùi Thị Chi từ năm 2012, năm 2015 Ông Tạ Trung Hiền và Bà Bùi Thị Chi có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho Ông Nguyễn Kim Việt và Bà Tạ Thị Ánh Tuyết, bên chuyển nhượng cam kết chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, được lập thành văn bản, có xác nhận của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng thì được chuyển nhượng đối với nhà ở hình thành trong tương lai và thực hiện khai và nộp thuế TNCN theo quy định.

Cục thuế Thành phố Hà Nội trả lời đề Chi cục thuế Quận Ba Đình biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr (2) (5/1)

