

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 67068 /CT-TTHT
V/v nghĩa vụ thuế TNCN đối
với thu nhập từ chuyển nhượng
BDS hình thành trong tương lai

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2019

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
(Đ/c: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside,
Quận Long Biên, Hà Nội
MST: 0101245486)

Trả lời công văn số 452/2019/CV-VINGROUP ngày 19/7/2019 bổ sung thông tin cho công văn số 380/2019/CV-VINGROUP ngày 24/6/2019 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi là Công ty) hỏi về cách kê khai thuế TNCN đối với việc chuyển nhượng bất động sản thương mại dịch vụ hình thành trong tương lai (được sử dụng cho mục đích thương mại), Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản :

+ Tại Điều 3 hướng dẫn về giải thích từ ngữ:

“Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

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 Điều 59 quy định về 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.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”

- Căn cứ Khoản 5 Điều 2 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 quy định về thu nhập về chuyển nhượng bất động sản:

“Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

...c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

...g) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.

Quy định về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai nêu tại khoản 5 Điều này thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

- Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và nghị định số 12/2015/NĐ-CP

ngày 12/02/2015 của chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế:

+ Tại Điều 17 Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

“Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

...b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân (x) với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

3. Thời điểm tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì thời điểm tính thuế là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật;

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì thời điểm tính thuế là thời điểm làm thủ tục đăng

ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.

4. Cách tính thuế

a) Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \frac{\text{Giá chuyển nhượng}}{\text{Thuế suất 2\%}}$$

...”

+ Tại Điều 21 Sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 156/2013/TT-BTC) như sau:

“4. Sửa đổi, bổ sung tiết b.1 điểm b khoản 3 Điều 16:

b.1) Hồ sơ khai-thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân theo mẫu số 03/BDS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC.

- Bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hoặc quyền sở hữu các công trình trên đất và cá nhân ký cam kết chịu trách nhiệm vào bản chụp đó. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp bản sao hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sản giao dịch của chủ dự án; hoặc bản sao hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ ký trước thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP¹ ngày 26/3/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật nhà ở.

- Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã được công chứng; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nhà, nền nhà, căn hộ đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình thêm hợp đồng chuyển nhượng lần trước liền kề. Trường hợp ủy quyền bất động sản thì nộp Hợp đồng ủy quyền bất động sản.

- Các giấy tờ làm căn cứ xác định thuộc đối tượng được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b.2, khoản này (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản được miễn thuế thu nhập cá nhân).

- Các tài liệu làm căn cứ chứng minh việc góp vốn theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản do góp vốn vào doanh nghiệp thuộc diện tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân).

Cơ quan thuế thông báo số thuế phải nộp theo mẫu số 03/TBT-BĐS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC cho cá nhân.”

“5. Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16:

c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế ủy nhiệm thu.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười) kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.”

Căn cứ các quy định trên và nội dung tại công văn, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

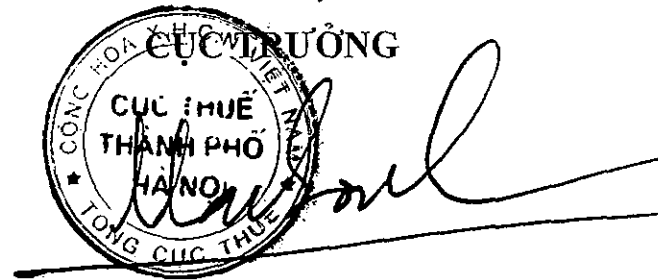
Trường hợp cá nhân chuyển nhượng lại quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai (được sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ; nhà ở...) trước khi bất động sản hoàn thành và việc chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật thì cá nhân có nghĩa vụ kê khai nộp thuế TNCN như đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định. Cá nhân xác định thuế TNCN phải nộp theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC với thuế suất 2%. Cá nhân thực hiện nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ Phòng Thanh tra Kiểm tra thuế số 5 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (đề báo cáo);
- Phòng TKT5; CNTT; DTPC; QLĐ;
- Lưu: VT, TTHT(2).

A circular official stamp of the General Department of Taxation, Hanoi. The text inside the stamp includes "CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM" around the top, "CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI" in the center, and "TỔNG CỤC THUẾ" around the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.

Mai Sơn