

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 845 /CT-TTHT  
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2017

Kính gửi: Sở Xây Dựng

Trả lời công văn số 10257/SXD-QLN ngày 08/11/2016 của Sở Xây dựng hỏi về việc nộp thuế thu nhập cá nhân đối với các trường hợp chuyển quyền thuê nhà ở được quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Cục thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Quyết định số 97/2014/QĐ-UB ngày 29/12/2014 ban hành quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ban hành ngày 22/04/2013 về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ban hành ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

+ Tại Điều 43 quy định về chuyển đổi công năng sử dụng nhà ở công vụ; bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc bán nhà ở công vụ sau khi chuyển đổi công năng sử dụng.

+ Tại Điều 62 quy định loại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thuộc diện không được bán.

+ Tại Điều 63 quy định đối tượng, điều kiện được mua và điều kiện bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

- Căn cứ Điểm b Khoản 5 Điều 3 Luật số 08/VBHN – VPQH – Luật Thuế thu nhập cá nhân do Quốc hội ban hành ngày 12/12/2012 quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

*“b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;...”*

- Căn cứ Khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 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 hướng dẫn các khoản thu nhập chịu thuế và xác định tính thuế như sau:

+ Tại Khoản 5 Điều 2 hướng dẫn các khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 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...

d) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước...

e) Thu nhập từ việc uỷ quyền quản lý bất động sản mà người được uỷ quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.

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

- Căn cứ Khoản 3 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 hướng dẫn việc khai thuế và nộp thuế đối với chuyển nhượng bất động sản.

“3. Khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

a) Nguyên tắc khai thuế

a.1) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp được miễn thuế...

a.3) Cơ quan quản lý bất động sản chỉ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản khi đã có chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc xác nhận của cơ quan thuế về khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản thuộc được miễn thuế hoặc tạm thời chưa thu thuế...

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 11/KK-TNCN ban hành kèm theo Thông tư này.

- 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 ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp bản sao hợp đồng mua bán nhà ở, 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.

- Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, 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 uỷ quyền bất động sản thì nộp Hợp đồng uỷ quyền bất động sản.



- Hồ sơ xác định giá vốn và chứng từ hợp pháp xác định các chi phí liên quan (đối với trường hợp cá nhân khai thuế theo thuế suất 25% trên thu nhập từ chuyển nhượng 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 11-1/TB-TNCN ban hành kèm theo Thông tư này cho cá nhân."

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế TNCN 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 đã sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Căn cứ quy định trên, trường hợp cá nhân chuyển nhượng quyền thuê nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước nếu đảm bảo đúng quy định của pháp luật thì khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng này thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân. Cá nhân có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng này phải thực hiện kê khai thuế thu nhập cá nhân theo từng lần phát sinh. Hồ sơ kê khai thuế thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC và cách tính thuế thực hiện theo Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo Sở Xây dựng được biết.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Pháp chế; QLĐ;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/4/



**Mai Sơn**

