

Số: 955 /TCT- TNCN
V/v hướng dẫn chính sách thuế
TNCN.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 1475/CT-THNVDT ngày 7/3/2011 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện thông tư số 12/2011/TT-BTC của Bộ Tài Chính. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Đối với cá nhân chưa có nhà ở, đất ở nay phát sinh việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Tại Điều 2 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân hướng dẫn: “Việc miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định trên chỉ áp dụng đối với cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất mà nhà ở, đất ở này đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng.”

Căn cứ vào hướng dẫn trên, trường hợp cá nhân chưa có nhà ở, đất ở nay phát sinh việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai không được miễn thuế thu nhập cá nhân.

2. Đối với việc xác định giá tính thuế đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Tại điểm c, khoản 4, Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và sửa đổi Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “Hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trong Tờ khai thuế không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo (theo Biên bản làm việc) giá tại sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản nơi có bất động sản chuyển nhượng.

....

Trường hợp không xác định được giá sàn giao dịch thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.”

Căn cứ vào hướng dẫn trên, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trong Tờ khai thuế không phù hợp với giá thị trường, cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo giá tại sàn giao dịch bất động sản. Trường hợp không xác định được giá sàn giao dịch, thì áp dụng thuế suất 2% trên giá mua ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sàn giao dịch của chủ dự án.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh được biết /*đ*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT); 02b;
- Lưu: VT, TNCN.5

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



Phạm Duy Khương