

Số: 97627/CT-TTHT
V/v chính sách thuế TNCN

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Công ty CP Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam
Đ/c: Khu đô thị ParkCity Hanoi, Đường Lê Trọng Tấn, Phường La Khê,
Quận Hà Đông, TP Hà Nội - MST: 0500581627

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn không ghi số ngày 16/10/2019 của Công ty CP phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 1 Luật Thuế Thu nhập cá nhân sửa đổi số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu nhập cá nhân quy định như sau:

"Điều 1.

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:

1. Khoản 2 và khoản 5 Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

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

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

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

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN hướng dẫn:

+ Tại Điều 3 hướng dẫn về các thu nhập miễn thuế gồm:

"Điều 3. Các khoản thu nhập được miễn thuế

1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản) giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; bố vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.

...

d) Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản (bao gồm cả nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội, ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.”

+ Tại Khoản 5, Khoản 9, Khoản 10 Điều 2 hướng dẫn về các khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản như sau:

“5. 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.

b.3) Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi).

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

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

đ) Thu nhập khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

e) Thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy 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.

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.

...

9. Thu nhập từ nhận thừa kế

Thu nhập từ nhận thừa kế là khoản thu nhập mà cá nhân nhận được theo di chúc hoặc theo quy định của pháp luật về thừa kế, cụ thể như sau:

...

c) Đối với nhận thừa kế là bất động sản bao gồm: quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu nhà, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai; 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; quyền thuê đất; quyền thuê mặt nước; các khoản thu nhập khác nhận được từ thừa kế là bất động sản dưới mọi hình thức; trừ thu nhập từ thừa kế là bất động sản theo hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, Điều 3 Thông tư này.

...

10. Thu nhập từ nhận quà tặng

Thu nhập từ nhận quà tặng là khoản thu nhập của cá nhân nhận được từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, cụ thể như sau:

...

c) Đối với nhận quà tặng là bất động sản bao gồm: quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất; quyền sở hữu nhà, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai; 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; quyền thuê đất; quyền thuê mặt nước; các khoản thu nhập khác nhận được từ thừa kế là bất động sản dưới mọi hình thức; trừ thu nhập từ quà tặng là bất động sản hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, Điều 3 Thông tư này.

...

+ Tại Tiết c Khoản 1 Điều 16 hướng dẫn xác định thuế TNCN đối với cá nhân cư trú như sau:

“1. Thu nhập tính thuế

Thu nhập tính thuế từ nhận thừa kế, quà tặng là phần giá trị tài sản nhận thừa kế, quà tặng vượt trên 10 triệu đồng mỗi lần nhận. Giá trị tài sản nhận thừa kế, quà tặng được xác định đối với từng trường hợp, cụ thể như sau:

...

c) Đối với tài sản thừa kế, quà tặng là bất động sản: giá trị bất động sản được xác định như sau:

...

c.2) Đối với bất động sản là nhà và công trình kiến trúc trên đất thì giá trị bất động sản được xác định căn cứ vào quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về phân loại giá trị nhà; quy định tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản do cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền ban hành; giá trị còn lại của nhà, công trình kiến trúc tại thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu.

Trường hợp không xác định được theo quy định trên thì căn cứ vào giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

...”

+ Tại Điều 21 hướng dẫn căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân không cư trú như sau:

“Điều 21. Đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản tại Việt Nam của cá nhân không cư trú được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản nhân (×) với thuế suất 2%.

Giá chuyển nhượng bất động sản của cá nhân không cư trú là toàn bộ số tiền mà cá nhân nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản không trừ bất kỳ khoản chi phí nào kể cả giá vốn.

2. Giá chuyển nhượng bất động sản của cá nhân không cư trú trong từng trường hợp cụ thể được xác định như xác định giá chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cư trú theo hướng dẫn tại điểm a.1, b.1, c.1, d.1, khoản 1, Điều 12 Thông tư này.

3. Thời điểm xác định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thời điểm cá nhân không cư trú làm thủ tục chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật.”

+ Tại Điều 23 hướng dẫn căn cứ tính thuế đối với cá nhân không cư trú đối với thu nhập từ thừa kế, quà tặng như sau:

“Điều 23. Đối với thu nhập từ trúng thưởng, thừa kế, quà tặng

1. Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ trúng thưởng, thừa kế, quà tặng của cá nhân không cư trú được xác định bằng thu nhập tính thuế theo hướng dẫn tại khoản 2, Điều này nhân (×) với thuế suất 10%.

2. Thu nhập tính thuế

a) Thu nhập tính thuế từ trúng thưởng của cá nhân không cư trú là phần giá trị giải thưởng vượt trên 10 triệu đồng theo từng lần trúng thưởng tại Việt Nam.

Thu nhập từ trúng thưởng của cá nhân không cư trú được xác định như đối với cá nhân cư trú theo hướng dẫn tại khoản 1, Điều 15 Thông tư này.

b) Thu nhập chịu thuế từ nhận thừa kế, quà tặng của cá nhân không cư trú là phần giá trị tài sản thừa kế, quà tặng vượt trên 10 triệu đồng theo từng lần phát sinh thu nhập nhận được tại Việt Nam.

Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng của cá nhân không cư trú được xác định như đối với cá nhân cư trú theo hướng dẫn tại khoản 1, Điều 16 Thông tư này.

3. Thời điểm xác định thu nhập tính thuế

a) Đối với thu nhập từ trúng thưởng: thời điểm xác định thu nhập tính thuế là thời điểm tổ chức, cá nhân ở Việt Nam trả tiền thưởng cho cá nhân không cư trú.

b) Đối với thu nhập từ thừa kế: thời điểm xác định thu nhập tính thuế là thời điểm cá nhân làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản tại Việt Nam.

c) Đối với thu nhập từ nhận quà tặng: thời điểm xác định thu nhập tính thuế là thời điểm cá nhân làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản tại Việt Nam.”

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

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

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

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 nhà, 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 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 dân 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:

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

b) Trường hợp chuyển nhượng bất sản là đồng sở hữu thì nghĩa vụ thuế được xác định riêng cho từng người nộp thuế theo tỷ lệ sở hữu bất động sản. Căn cứ xác định tỷ lệ sở hữu là tài liệu hợp pháp như: thỏa thuận góp vốn ban đầu, di chúc hoặc quyết định phân chia của tòa án,... Trường hợp không có tài liệu hợp pháp thì nghĩa vụ thuế của từng người nộp thuế được xác định theo tỷ lệ bình quân.”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty ký hợp đồng bán nhà cho khách hàng, sau đó, khách hàng muốn bổ sung thêm tên người mua vào hợp đồng mua bán để đồng sở hữu căn nhà và đề nghị ký phụ lục bổ sung tên người mua thành hai người hoặc khách hàng muốn sang tên người khác trên hợp đồng mua căn hộ phù hợp với quy định của pháp luật thì:

- Trường hợp bổ sung thêm tên người mua, sang tên người mua trên hợp đồng mua căn hộ do chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai thì đối với cá nhân cư trú nhận được thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản xác định thuế TNCN theo hướng dẫn tại Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015, đối với cá nhân không cư trú nhận được thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản xác định thuế TNCN theo hướng dẫn tại Điều 21 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính. Trừ trường hợp miễn thuế theo hướng dẫn tại Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 nêu trên.

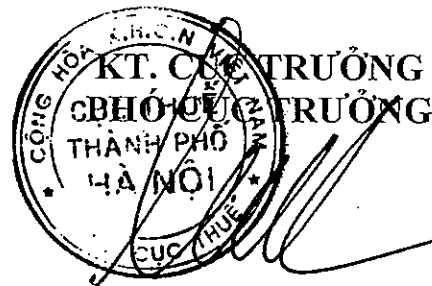
- Trường hợp bổ sung thêm tên người mua, sang tên người mua trên hợp đồng mua căn hộ do thừa kế, tặng lại bất động sản hình thành trong tương lai thì đối với cá nhân cư trú nhận được bất động sản xác định nghĩa vụ thuế TNCN theo hướng dẫn tại Tiết c Khoản 1 Điều 16 Thông tư 111/2013/TT-BTC, đối với cá nhân không cư trú xác định nghĩa vụ thuế TNCN theo hướng dẫn tại Điều 23 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính. Trừ thu nhập được miễn thuế theo hướng dẫn tại Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu với các quy định của pháp luật để thực hiện theo đúng quy định. Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 1 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty CP Phát triển Đô thị Quốc tế Việt Nam được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT1;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)



Nguyễn Tiên Trường