

Số: 990 /TCT-CS  
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2010

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Bắc Ninh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2729/CT-KT1 ngày 15/12/2009 của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh về việc hướng dẫn chính sách thuế đối với trường hợp chuyển nhượng quyền góp vốn mua nhà đất từ tổ chức (là doanh nghiệp) sang cá nhân.

Theo công văn của Cục thuế: Công ty Bảo Minh Bắc Ninh ( là doanh nghiệp ) trước năm 2009 đã chi ra một số tiền với mục đích mua một căn nhà gắn với quyền sử dụng đất của ngôi nhà đó của công ty XNK Việt Trang ( chủ dự án đầu tư xây nhà để bán). Công ty Bảo Minh đã góp đủ số vốn về giá trị quyền sử dụng đất, chưa góp vốn phân xây nhà. Công ty Việt Trang cũng chưa xuất hóa đơn giao cho Công ty Bảo Minh. Năm 2009 Công ty Bảo Minh Bắc Ninh chuyển nhượng phần vốn góp này cho cá nhân khác để tiếp tục thực hiện quyền mua nhà gắn với quyền sử dụng đất của lô đất đã góp vốn và thu được số tiền cao hơn số tiền góp vốn ban đầu.

Căn cứ văn bản quy phạm pháp luật hiện hành, Tổng cục Thuế hướng dẫn áp dụng như sau:

Tại Khoản 7, 8 Điều 4 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định:

“7. Mua bán, chuyển nhượng bất động sản trả chậm, trả dần là việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản mà bên mua, bên nhận chuyển nhượng được trả chậm hoặc trả dần tiền mua, tiền chuyển nhượng bất động sản trong thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.

8. Mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là việc mua bán nhà, công trình xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng, nhà, công trình xây dựng đó chưa hình thành hoặc đang hình thành theo hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công và tiến độ cụ thể.”

Tại khoản 1 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng có:

“1. Nhà, công trình xây dựng được mua bán bao gồm nhà, công trình xây dựng đã có sẵn, đang xây dựng hoặc được hình thành trong tương lai theo dự án, thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt.”

• Khoản 5 Điều 5 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 quy định: “Chuyển quyền sử dụng đất” thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.

Căn cứ quy định trên:

Trường hợp năm 2009 Công ty Bảo Minh chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để “mua công trình trên đất và nhận chuyển giao quyền sử dụng đất tại vị trí Khu nhà ở và DVCC đường Lý Thái Tổ - TP. Bắc Ninh” cho cá nhân, sau khi thanh toán đủ tiền cho Công ty Bảo Minh, cá nhân này thay Công ty Bảo Minh thực hiện tiếp việc góp vốn cho Chủ đầu tư và hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Bảo Minh thì hoạt động chuyển nhượng hợp đồng góp vốn nêu trên của Công ty Bảo Minh được xác định là hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Công ty Bảo Minh phải xuất hóa đơn GTGT và thực hiện kê khai nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Về thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản: Bộ Tài chính đã có công văn số 10383/BTC-TCT hướng dẫn về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ ngày 01/01/2009.

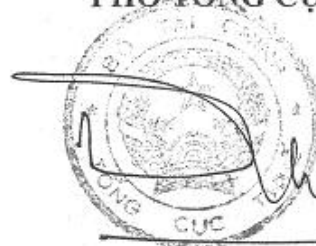
Về thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản: Thực hiện theo quy định tại Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế biết. / *Asan*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (03).\*

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



**Phạm Duy Khương**