

Số: **5929**/TCT - TNCN
V/v Thuế TNCN đối với hoạt
động chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày **24** tháng **9** năm **2009**

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương.

Tại khoản 4, Điều 3 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản, hướng dẫn:

“Trường hợp cá nhân góp vốn với các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà để hưởng quyền mua căn hộ, mua nền nhà nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng lại chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác phần vốn và quyền mua nền, căn hộ thì thực hiện kê khai, nộp thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản”.

Căn cứ hướng dẫn trên, Tổng cục Thuế hướng dẫn cụ thể thêm như sau:

1. Đối tượng áp dụng:

- Cá nhân có hợp đồng góp vốn với tổ chức, cá nhân xây dựng nhà để được hưởng quyền mua căn hộ, mua nền nhà thực hiện chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn cho tổ chức, cá nhân khác theo đúng quy định của pháp luật.

- Cá nhân đã có hợp đồng mua nhà, mua căn hộ với tổ chức, cá nhân xây dựng nhà thực hiện chuyển nhượng lại hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác theo đúng quy định của pháp luật.

2. Kê khai nộp thuế:

Các cá nhân nêu tại điểm 1 (nêu trên) thực hiện kê khai nộp thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 11/KK-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, 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 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

Riêng chỉ tiêu [04] trong mẫu số 11/KK-TNCN phản ánh các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì phản ánh hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng mua nhà, mua căn hộ đã ký kết giữa cá nhân với tổ chức, cá nhân xây dựng nhà.

Cá nhân thực hiện kê khai, nộp thuế TNCN tại Chi cục Thuế địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng.

3. Áp dụng thuế suất và tính thuế TNCN:

3.1. Đối với các trường hợp có đủ điều kiện xác định được thu nhập chịu thuế TNCN thì áp dụng thuế suất 25% tính trên thu nhập chịu thuế, việc xác định thu nhập chịu thuế thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 3, Mục II, Phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính. Thuế TNCN được tính theo công thức sau:

$$\text{Thuế TNCN phải nộp} = \left(\text{Giá chuyển nhượng} - \frac{\text{Giá vốn và các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng}}{\text{chuyển nhượng}} \right) \times \text{Thuế suất 25\%}$$

Trong đó:

- Giá chuyển nhượng: là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng cho người mua mới phần vốn và quyền mua nền, căn hộ.

- Giá vốn và các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng: là giá ghi trên hợp đồng góp vốn để hưởng quyền mua nhà, mua căn hộ đã ký với Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, cộng với các chi liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng (nếu có phát sinh và có hóa đơn, chứng từ hợp pháp). Giá vốn và chi phí liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng cụ thể đối với một số trường hợp được xác định như sau:

a. Đối với những cá nhân có hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng để mua căn hộ, mua nền nhà, thực tế dùng tiền vay để góp vốn hoặc nộp tiền mua nhà; có chứng từ trả lãi tiền vay phù hợp với hợp đồng vay của các tổ chức tín dụng để mua căn hộ, mua nền nhà thì khi xác định thu nhập chịu thuế, khoản trả lãi tiền vay tương ứng với phần vốn thực tế đã góp cũng được xác định là chi phí hợp lý theo lãi vay thực tế.

b. Đối với các trường hợp mới chỉ góp một phần vốn (chưa nộp đủ số tiền theo hợp đồng) thì giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng được xác định như sau:

$$\text{Giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng} = \frac{\text{Tổng số vốn phải góp theo hợp đồng}}{\text{Phần vốn góp còn thiếu (chưa nộp)}}$$

3.2. Các trường hợp không đủ điều kiện để áp dụng thuế suất 25% nêu trên thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng, cụ thể:

- Trường hợp giá chuyển nhượng hợp đồng, vốn góp, nền, chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, cơ quan thuế phải ấn định giá chuyển nhượng.

- Trường hợp hợp đồng gốc đã được chuyển nhượng qua nhiều chủ và đã làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng với tổ chức cá nhân xây dựng nhà trước ngày 26/09/2009 nhưng không xác định được giá vốn của người nộp thuế đứng tên trên hợp đồng khi chuyển nhượng sau này, hoặc có xác định được giá vốn và chi phí liên quan nhưng giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng, cơ quan thuế phải ấn định giá chuyển nhượng.

Việc ấn định giá chuyển nhượng thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 3 mục II phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính

4. Theo quy định của Luật Quản lý thuế thì tổ chức cá nhân có liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế cho cơ quan thuế, phối hợp với cơ quan thuế thực hiện các quyết định xử lý về thu.

Căn cứ quy định của Luật Quản lý thuế, Cục thuế chủ động đề nghị tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện cung cấp thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng của các cá nhân như cung cấp danh sách, địa chỉ, phần vốn đã góp (hay giá trị hợp đồng), giá chuyển nhượng ở thời điểm hiện tại... để cơ quan thuế có thông tin phục vụ cho quản lý thuế

5. Thông tư số 161/2009/TT-BTC có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/09/2009); do đó đối với những hợp đồng chuyển nhượng và đã làm thủ tục chuyển tên với các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trước ngày 26/09/2009 thì không phải nộp thuế TNCN theo hướng dẫn tại Thông tư số 161/2009/TT-BTC. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có ký hợp đồng nhận góp vốn của cá nhân để được hưởng quyền mua nền, mua căn hộ hoặc bán nhà có trách nhiệm lưu giữ danh sách các cá nhân đã chuyển nhượng hợp đồng góp vốn trước ngày 26/09/2009 và chịu trách nhiệm về tính chính xác; nếu có hành vi hợp thức hoá cho các trường hợp chuyển nhượng để trốn thuế thì bị xử lý vi phạm theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Đối với các trường hợp làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng kể từ ngày 26/09/2009, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trước khi làm thủ tục chuyển tên trên hợp đồng phối hợp với cơ quan thuế để đôn đốc các cá nhân có

hợp đồng chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ kê khai nộp thuế TNCN theo quy định nêu trên.

Đề nghị Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phối hợp cùng các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà nhằm tuyên truyền, phổ biến tới các tổ chức, cá nhân kinh doanh biệt và hướng dẫn cho cá nhân chuyển nhượng; trao đổi cụ thể về việc phối hợp cung cấp thông tin thường xuyên giữa cơ quan thuế với người nộp thuế để vừa tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý thu thuế, góp phần chống thất thu thuế đối với các đối tượng này, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân kinh doanh thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình./

Nơi nhận:

- Như trên
- Vụ PC, CST (BTC)
- Lưu: VT, PC, TNCN (2b)₁₈

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



Phạm Duy Khương