

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

Số: 13409/CT-TTHT

V/v nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PAMC)

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Hapro, số 11B Cát Linh, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, TP Hà Nội; MST: 1800805372

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 16/CV-PAMC ngày 19/02/2019 của Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (sau đây gọi là Công ty) hỏi về nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 5, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN quy định về các khoản thu nhập chịu thuế:

“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.. ”

- Căn cứ Điều 3, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN quy định về các khoản thu nhập được miễn thuế.

- Căn cứ Điều 17, Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính 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

a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm 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 cố 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.

c) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền thuê đất, thuê mặt nước là giá ghi trên hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng quyền thuê mặt đất, thuê mặt nước.

Trường hợp đơn giá cho thuê lại trên hợp đồng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê lại thì giá cho thuê lại được xác định căn cứ theo bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

...”

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

Trường hợp năm 2019, bà Lê Thị Hải Yến chuyển nhượng căn hộ chung cư số B-0202/HDMB-HANOILANDMARK51 cho Công ty, nếu không thuộc các trường hợp được miễn thuế quy định tại Điều 3, Thông tư 111/2013/TT-BTC thì thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản này là thu nhập chịu thuế TNCN theo quy định tại Khoản 5, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC.

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất. Công ty căn cứ Điều 17, Thông tư số 92/2015/TT-BTC để tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ Cục Thuế TP Hà Nội (phòng Kiểm tra thuế số 2) để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng: PC, KT2, QLĐ;
- Lưu: VT, TTHT(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Mai Sơn