

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 56877/CT-TTHT

V/v kê khai thuế TNCN đối với chuyển nhượng BDS

Hà Nội, ngày 19 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư DIA
(Đ/c: KCN Thạch Thất; Quốc Oai, TT Quốc Oai, Huyện Quốc Oai, Hà Nội
MST: 0500468389)

Trả lời công văn 123/CV ngày 3/7/2019 của Công ty Cổ phần đầu tư DIA (sau đây gọi là Công ty) hỏi về hồ sơ khai thuế, nộp thuế TNCN đối với việc 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 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân quy định về thu nhập về chuyển nhượng bất động sản:

“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.

...

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

...

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

- Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số, điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thuế:

+ Tại Điều 17 sửa đổi bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định về 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 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 (x) 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 (x) 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:

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

...”

+ Tại Khoản 4 Điều 21 quy định về hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản :

“b.1) Hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân theo mẫu số 03/BDS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC.

- Bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hoặc quyền sở hữu các công trình trên đất và cá nhân ký cam kết chịu trách nhiệm vào bản chụp đó. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp bản sao hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sản giao dịch của chủ dự án; hoặc bản sao hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ ký trước thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 26/3/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật nhà ở.

- Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã được công chứng; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nhà, nền nhà, căn hộ đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình thêm hợp đồng chuyển nhượng lần trước liền kề. Trường hợp ủy quyền bất động sản thì nộp Hợp đồng ủy quyền bất động sản.

- Các giấy tờ làm căn cứ xác định thuộc đối tượng được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b.2, khoản này (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản được miễn thuế thu nhập cá nhân).

- Các tài liệu làm căn cứ chứng minh việc góp vốn theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản do góp vốn vào doanh nghiệp thuộc diện tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân).

Cơ quan thuế thông báo số thuế phải nộp theo mẫu số 03/TBT-BĐS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC cho cá nhân.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cá nhân có hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì cá nhân thực hiện nghĩa vụ thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản với thuế suất 2%. Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Khoản 4, Điều 21, Thông tư 92/2015/TT-BTC nêu trên.

Đề nghị Công ty liên hệ Chi cục Thuế huyện Quốc Oai để căn cứ hồ sơ thực tế hướng dẫn Công ty thực hiện.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCT Huyện Quốc Oai;
- Phòng TDPC;
- Lưu: VT, TTHT(2).

CỤC TRƯỞNG

Mai Sơn