

BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 4142/TCT- DNNCN

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2019

V/v: khai, nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS.

**Kính gửi:** Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 66508/CT-QLĐ ngày 23/08/2019 của Cục Thuế thành phố Hà Nội vướng mắc về tiếp nhận, xử lý hồ sơ khai, nộp thuế TNCN khi chuyển nhượng căn hộ tại dự án công trình có chức năng hỗn hợp. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 5, Điều 3 Luật Thuế TNCN số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 của Quốc Hội quy định về thu nhập chịu thuế: *“Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân gồm các loại thu nhập sau đây, trừ thu nhập được miễn thuế quy định tại Điều 4 của Luật này:*

*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, thuê mặt nước;*

*d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản.”*

Tại Khoản 3 Điều 32 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006 của Quốc hội quy định **thời hạn, địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:** *“3. Chậm nhất là ngày thứ mười, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế đối với loại thuế khai và nộp theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế.”*

Tại Khoản 1, Khoản 6 Điều 25 Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 07 năm 2013 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế quy định **địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:**

*“1. Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế, hồ sơ khai phí, lệ phí và khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này....*

*6. Trường hợp nộp hồ sơ khai thuế theo trình tự, thủ tục một cửa liên thông thì địa điểm nộp hồ sơ khai thuế thực hiện theo trình tự, thủ tục đó.”*

Tại Khoản 5 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài

chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 156/2013/TT-BTC) như sau: **“5. Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16**

*“c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế*

*Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.*

*Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế ủy nhiệm thu.*

*d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế*

*- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười) kể từ 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 nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng trong tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.”*

Tại điểm e, Khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội quy định **điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:**

*“2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận: .....*

*e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.*

*Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.”*

Tại Khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội quy định **giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại:** *“Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.*

*Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.”*

Tại Khoản 4, Điều 81 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định về **xử lý chuyển tiếp đối với các quy định về giao dịch về nhà ở**: “4. Trường hợp người mua nhà ở thương mại (bao gồm cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại làm nhà ở phục vụ tái định cư) nếu đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan có thẩm quyền thì người mua nhà ở đó được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.”

Tại Điều 33 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở hướng dẫn về trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại như sau:

“1. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thống nhất lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại Điều 34 của Thông tư này. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng do hai bên ký kết được lập thành 06 bản (03 bản để bàn giao cho chủ đầu tư lưu, 01 bản nộp cho cơ quan thuế, 01 bản bên chuyển nhượng hợp đồng lưu, 01 bản bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lưu); trường hợp văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải thực hiện công chứng, chứng thực thì có thêm 01 bản để lưu tại cơ quan công chứng, chứng thực.

2. Việc công chứng, chứng thực văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp bên chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở không phải là doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì văn bản chuyển nhượng hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực. Hồ sơ đề nghị công chứng hoặc chứng thực gồm các giấy tờ sau:

...

3. Sau khi thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

...

4. Các trường hợp chuyển nhượng hợp đồng từ lần thứ hai trở đi thì phải thực hiện các thủ tục tương tự như trường hợp chuyển nhượng hợp đồng lần đầu.

5. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi thực hiện thủ

tục cấp Giấy chứng nhận, ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về đất đai, bên đề nghị cấp Giấy chứng nhận phải nộp thêm cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận các giấy tờ sau:

a) Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của chủ đầu tư theo hợp đồng gốc thì phải nộp bản sao có chứng thực hợp đồng gốc và bản chính phụ lục hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản chính biên bản bàn giao nhà ở;

b) Bản chính văn bản chuyển nhượng hợp đồng cuối cùng đã có xác nhận của chủ đầu tư.....”

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ thực tế phát sinh, đề nghị Cục thuế thành phố Hà Nội phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn (Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường ...) để xác định nhà ở; nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai về các điều kiện, thủ tục được phép chuyển nhượng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ đó giải quyết hồ sơ khai thuế của người nộp thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCT Nguyễn Thế Mạnh (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNCCN.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD, CN  
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

**Lý Thị Hoài Hương**