

Số: 5092/TCT-TNCN
V/v chính sách thuế TNCN
đối với chuyển nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2009

Kính gửi: Công ty cổ phần Eurowindow Holding
(Địa chỉ: số 30 BCD Lý Nam Đế, phường Cửa Đông,
quận Hoàn Kiếm, Hà Nội)

Trả lời công văn số 274/2009/CV-EWH ngày 01/12/2009 của Công ty cổ phần Eurowindow Holding về chính sách thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (BDS), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Thủ tục chuyển nhượng bất động sản:

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 đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản quy định: "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 thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản".

Căn cứ vào quy định trên và theo Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế, cá nhân đã góp vốn để được quyền mua nền nhà, mua căn hộ hoặc cá nhân đã có hợp đồng mua nền nhà, căn hộ nay chuyển nhượng lại cho cá nhân, tổ chức khác phải có hợp đồng ký kết giữa 2 bên và phải kê khai nộp thuế TNCN. Để tạo điều kiện cho việc kê khai, nộp thuế và giám thủ tục hành chính, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp giữa 2 bên, Công ty cổ phần Eurowindow Holding xác nhận cho chuyển nhượng hợp đồng (thay cho thủ tục công chứng) và đồn đốc cá nhân chuyển nhượng đến cơ quan thuế kê khai và nộp thuế TNCN theo hướng dẫn trên.

2. Trách nhiệm của chủ Dự án khi chuyển nhượng bất động sản:

Tại điểm 4 công văn số 3929/TCT-TNCN ngày 24/9/2009 của Tổng cục Thuế về thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản có hướng dẫn: "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”.

Theo hướng dẫn trên đây thì: khi làm thủ tục chuyển tên trên hợp đồng, Công ty cổ phần Eurowindow Holding có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế của cá nhân chuyển nhượng như: họ tên, địa chỉ cá nhân chuyển nhượng, hợp đồng, phần vốn đã góp, giá chuyển nhượng đồng thời thông báo cho cá nhân chuyển nhượng biết nghĩa vụ nộp thuế, phối hợp với cơ quan thuế đơn đốc thu nộp và xử lý vi phạm của cá nhân nộp thuế...

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty cổ phần Eurowindow Holding được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế TP Hà Nội;
- Vụ Pháp chế;
- Ban PC, CST;
- Lưu: VT, TNCN.

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



Phạm Duy Khương