

Số: 242/TCT- TNCN
V/v thuế TNCN đối với
chuyển nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Trả lời công văn số 4182/CT-TTHT ngày 6/07/2010 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (BDS), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1.4, Mục I, Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: “1.4. Chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất, công trình kiến trúc trên đất”.

Tại khoản 4, Điều 1 và 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 bất động sản chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đã được chuyển nhượng và được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì căn cứ vào các loại giấy tờ hợp pháp khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận để xác định đối tượng nộp thuế”...“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 các quy định nêu trên thì:

- Doanh nghiệp ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản cho cá nhân đã thu tiền và xuất hoá đơn thì kê khai nộp thuế Giá trị gia tăng và thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

- Trường hợp cá nhân có bất động sản là nhà xây thô chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng thực hiện chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân khác và được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì kê khai nộp thuế TNCN theo hướng dẫn tại

Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính nêu trên. Việc kê khai, áp dụng thuế suất và cách tính thuế TNCN được thực hiện theo hướng dẫn tại công văn số 3929/TCT-TNCN ngày 24/9/2009 của Tổng cục Thuế về việc thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (bản photocopy đính kèm).

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

09597286