

Số: 2846 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 2 tháng 8 năm 2010

V/v xử lý thuế, hóa đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua BĐS cho tổ chức, cá nhân

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Tổng cục Thuế nhận được công văn của một số Cục thuế hỏi về việc xử lý thuế, hóa đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản là cá nhân, doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng mua BĐS cho tổ chức, cá nhân khác, về nội dung hỏi của các Cục thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản là cá nhân chuyển nhượng hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác

- Tại điểm 2.13 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định: "Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn GTGT."

Theo đó, trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản là cá nhân chuyển nhượng hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác; việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua BĐS của khách hàng được thực hiện theo quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng và khách hàng mới (tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng từ khách hàng góp vốn mua BĐS) được kế thừa lợi ích, nghĩa vụ của khách hàng đã góp vốn thì khi khách hàng mới nộp tiền theo tiến độ, cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện xuất hóa đơn giao cho khách hàng mới theo quy định.

- Về thuế thu nhập cá nhân

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 3 Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính: Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản và khách hàng là cá nhân ký hợp đồng đặt cọc về việc mua (hoặc góp vốn mua) bất động sản, sau đó khách hàng chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ cho bên thứ ba thì khách hàng phải kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Việc xác định giá chuyển nhượng, giá mua để làm căn cứ tính thuế TNCN và thủ tục kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn

thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 8/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân.

2. Trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản là doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác

Căn cứ quy định tại điểm 1 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính; Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.

Trường hợp doanh nghiệp A có ký hợp đồng góp vốn để mua một số căn hộ và đã được Công ty kinh doanh bất động sản (Công ty kinh doanh BĐS) xuất hóa đơn GTGT khi thu tiền góp vốn. Sau đó doanh nghiệp A chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn mua căn hộ cho tổ chức, cá nhân khác, việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua BĐS của doanh nghiệp A được thực hiện theo quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng trong đó có quy định khách hàng mới (là tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua BĐS từ doanh nghiệp A) được kế thừa lợi ích, nghĩa vụ của doanh nghiệp A thì doanh nghiệp A thực hiện xuất hóa đơn GTGT giao cho khách hàng (là tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua BĐS của doanh nghiệp A) tính trên giá trị chuyển nhượng. Doanh nghiệp A phải kê khai nộp thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Khi khách hàng mới (là tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua BĐS của doanh nghiệp A) nộp tiền theo tiến độ thì Công ty kinh doanh BĐS xuất hóa đơn giao cho khách hàng theo quy định.

3. Trường hợp trước ngày công văn này, Cục thuế đã hướng dẫn các Công ty kinh doanh bất động sản thực hiện thu hồi hóa đơn cũ để xuất hóa đơn mới khi khách hàng góp vốn mua BĐS chuyển nhượng hợp đồng thì không điều chỉnh lại.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề các Cục thuế biết. / *meu*

Nơi nhận: *ll*

- Như trên;
- Vụ PC, CST (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (03).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



meu
Vũ Thị Mai