

Số: 4890/TCT-TNCN

V/v Thuế TNCN đối với hoạt động
chuyển nhượng quyền thuê mua căn
hộ.

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2010

Kính gửi: Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng

Trà lời công văn số 7357/CCT-TNCN ngày 17/11/2010 của Chi cục Thuế quận Hai Bà Trưng vướng mắc trong việc kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyển nhượng quyền thuê mua căn hộ. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 2 Luật thuế TNCN quy định đối tượng nộp thuế TNCN quy định: "Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam."

- Tại khoản 4, Điều 3, Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 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 đã nêu: "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 trên, cá nhân ký hợp đồng góp vốn với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản để được hưởng quyền mua căn hộ, thuê mua căn hộ dài hạn nhưng trong quá trình thực hiện Hợp đồng cá nhân chuyển nhượng Hợp đồng cho tổ chức, cá nhân khác có phát sinh thu nhập thì phải kê khai nộp thuế TNCN. Việc các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản thu tiền của người góp vốn theo tiến độ dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng mà khi thu tiền không lập hoá đơn GTGT kịp thời để kê khai và nộp thuế GTGT thì sẽ bị xử phạt hành vi chậm kê khai nộp thuế GTGT.

Tổng cục Thuế thông báo để Chi cục Thuế Hai Bà Trưng được biết. /*Chữ ký*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế TP Hà Nội;
- Vụ PC (TCT, 2b), CS (TCT);
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Vũ Thị Mai