

Số: 1873 /TCT- TNCN  
V/v Vương mắc về thuế TNCN  
đối với chuyển nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 02 tháng 6 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời công văn số 2740/CT-TTHT ngày 09/4/2011 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh phản ánh những vướng mắc trong quá trình thực hiện Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài chính về thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi một số Điều của Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính về chính sách thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Các nội dung được hướng dẫn tại Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 là sự cụ thể hoá đối với các quy định về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Vì vậy, đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà (đối với các dự án được phép chuyển nhượng hợp đồng mua nền nhà) không thuộc diện điều chỉnh của Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 của Bộ Tài chính.

2. Tại điểm 3.3 mục II phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định thu nhập tính thuế từ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở như sau:

“ 3.3.1. Thu nhập tính thuế: thu nhập tính thuế được xác định bằng giá bán trừ đi giá mua và các chi phí hợp lý có liên quan. 3.3.2. Giá bán: là giá thực tế chuyển nhượng được xác định theo giá thị trường và được ghi trên hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp giá bán ghi tại hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng nhà ở được xác định căn cứ theo quy định của Bộ Xây dựng về việc phân loại nhà hoặc giá tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. 3.3.3. Giá mua: được xác định căn cứ vào giá ghi trên hợp đồng mua. Trường hợp không xác định được giá mua hoặc giá mua ghi trên hợp đồng cao hơn thực tế tại thời điểm mua thì thuế thu nhập cá nhân được tính theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng...”.

Tại Điều 5 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung điểm 3.5 mục II, phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính như sau:“...

c) Cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự kê khai, tự xác định mức thuế



suất áp dụng và chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ kê khai. ...

d) Trường hợp cá nhân kê khai nộp thuế theo thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng nhưng qua kiểm tra thấy giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng và kê khai thuế thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì tính thuế theo thuế suất 2% trên giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

Tại điểm 4c Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC hướng dẫn việc xác định thu nhập tính thuế TNCN đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai như sau: “Hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trong Tờ khai thuế không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo (theo Biên bản làm việc) giá tại sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản nơi có bất động sản chuyển nhượng... Trường hợp không xác định được giá sàn giao dịch thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

Căn cứ vào các hướng dẫn nêu trên:

- Cá nhân chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai phải kê khai giá chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng và giá mua phải có chứng từ hoá đơn hợp pháp. Trường hợp cá nhân kê khai giá chuyển nhượng không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo (theo Biên bản làm việc) giá tại sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản nơi có bất động sản chuyển nhượng để xác định thu nhập tính thuế và áp dụng thuế suất 25%.


- Trong trường hợp không xác định được giá thực tế chuyển nhượng theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 12/2011/TT-BTC nêu trên thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp Chế (2b);
- Vụ TTHT;
- Lưu: VT, TNCN.6

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHỤ TÓNG CỤC TRƯỞNG



*Phạm Duy Khương*

Phạm Duy Khương