

Số: *1061* /BTC-TCT
V/v giải đáp chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2012

Kính gửi: Công ty cổ phần đại ốc Sài Gòn- Gia Định.

Bộ Tài Chính nhận được công văn của một số 523/CV-KH ngày 17/10/2011 của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn- Gia Định kiến nghị về việc đề nghị giải quyết các vướng mắc cho ngành bất động sản thành phố Hồ Chí Minh. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Thuế thu nhập cá nhân đối với những hợp đồng mua, bán góp vốn

- Tại Khoản 4, Điều 3, Thông tư số 161/2011/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.

“4. 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”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp các cá nhân góp vốn với các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản để hưởng quyền mua căn hộ, mua nền nhà, nay ký hợp đồng chuyển nhượng lại phần vốn góp và quyền mua căn hộ, nền nhà cho người mua mới có phát sinh thu nhập, thì cá nhân chuyển nhượng phải thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

2. Về đề nghị ngành thuế giải quyết cho mua, bán, chuyển tên

- Tại điểm c, Khoản 2, Điều 60, 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 quy định:

“c) Trường hợp là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức khác thì không phải bán qua sàn giao dịch bất động sản mà thực hiện bán theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao nhà ở và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó thì thực hiện bán nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng”.

- Tại Khoản 1, Điều 20, Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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 quy định:

“1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành

trong tương lai sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Các bên phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở để cơ quan công chứng chứng nhận theo mẫu quy định tại phụ lục số 14 ban hành kèm Thông tư này. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư; nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải xuất trình văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở lần trước;

b) Trên cơ sở văn bản chuyển nhượng hợp đồng được lập theo quy định tại điểm a khoản này, một trong hai bên theo thỏa thuận nộp bản sao các giấy tờ (gồm văn bản chuyển nhượng hợp đồng; bản sao biên lai nộp tiền góp vốn, tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư và bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư) cho cơ quan thuế để làm thủ tục thu thuế thu nhập theo quy định của pháp luật. Nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập thì phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

c) Sau khi đã nộp thuế theo quy định, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng hợp đồng (gồm: bản sao biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao hợp đồng mua bán nhà ở ký với chủ đầu tư và bản gốc văn bản chuyển nhượng hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng) để chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng này. Trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng và giao lại cho bên nhận chuyển nhượng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ một khoản phí nào từ việc chuyển nhượng hợp đồng này.

Kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng thì chủ đầu tư chấm dứt giao dịch với bên chuyển nhượng hợp đồng và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư và được coi là bên mua nhà ở kể từ ngày chủ đầu tư xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng;

d) Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì kể từ lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, các bên đều phải thực hiện thủ tục theo quy định tại các điểm a, b và điểm c khoản này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần sau có trách nhiệm tiếp nhận và lưu giữ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng lần trước;

đ) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng lần cuối (là tổ chức, cá nhân có đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở) được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở thì ngoài các giấy tờ theo quy định của pháp luật về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chủ đầu tư (hoặc tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận) phải nộp cho cơ quan cấp giấy chứng nhận các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định sau đây:

- Hợp đồng mua bán nhà ở được ký giữa chủ đầu tư với bên mua nhà ở lần đầu;

- Giấy tờ xác nhận đã giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (đối với nhà ở tại các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã có sàn giao dịch bất động sản) hoặc xác nhận về việc phân chia nhà ở của Sở Xây dựng (đối với trường hợp được phân chia nhà ở) của bên mua nhà ở lần đầu;

- Văn bản chuyển nhượng hợp đồng có chứng nhận của công chứng, có xác nhận của chủ đầu tư và biên lai nộp thuế thu nhập theo quy định hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập theo quy định.

Trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nhiều lần thì người đề nghị cấp giấy chứng nhận lần cuối phải nộp văn bản chuyển nhượng hợp đồng và biên lai thu thuế của các lần chuyển nhượng trước hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận”.

Căn cứ quy định nêu trên, Cơ quan thuế chỉ căn cứ vào Hồ sơ và phiếu chuyển thông tin của Văn phòng đăng ký nhà, đất chuyển sang để tính thuế xác định và ghi đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng nhà, đất phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó việc mua, bán, chuyển tên không thuộc thẩm quyền xử lý của Bộ Tài chính.

Bộ Tài chính trả lời đề Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn- Gia Định được biết./.

Nơi nhận: *

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT; TCT (VT, CS (Zb)).



**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đỗ Hoàng Anh Tuấn