BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1817 /BTC- TCT	
V/v xin ý kiến đối với hoạt động chuyển nhượng quyền thuê căn hộ	*Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2015*

Kính gửi:
- Bộ Xây Dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bộ Tài chính nhận được công văn số 187/VBLT-2014 ngày 15/12/2014 của Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Lê Thành về việc hướng dẫn thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền thuê căn hộ.

-Tại Điều 8, Điều 39, Điều 40, Điều 91 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 của Quốc hội quy định về việc mua bán, cho thuê nhà ở thương mại; tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại; điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

"Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở

1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân.

2. Vi phạm các quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng trong việc phát triển nhà ở.

3. Giả mạo, gian lận giấy tờ, làm sai lệch hồ sơ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.

4. Sử dụng nhà ở vào các hoạt động bị cấm theo quy định của pháp luật.

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.

6. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Những hành vi khác bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở theo quy định của pháp luật."

Điều 39. Mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần.

Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.

2. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09959901

3. Giá mua bán, cho thuê nhà ở thương mại, phương thức thanh toán do các bên thoả thuận trong hợp đồng.

Điều 40. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại phải được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung theo quy định của pháp luật về xây dựng và những tiêu chuẩn sau đây:

1. Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m^2; . ...

Điều 91. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;

b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp nhà ở cho thuê ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác."

-Tại Khoản 1, Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân năm 2012 quy định:

"5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức."

-Tại Khoản 2, Điều 4 Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân năm 2007 qui định thu nhập miễn thuế:

"2. Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất."

- Tại điểm b.1.1.1, Khoản 1, Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn miễn thuế thu nhập cá nhân đối với nhà ở, đất ở duy nhất:

"b.1.1.1) Việc xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. ..."

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09959901

Căn cứ qui định nêu trên và hồ sơ kèm theo công văn số 187/VBLT-2014 của Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Lê Thành thì diện tích căn hộ mà Công ty làm chủ đầu tư dưới 45 m^2 không đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2005 nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được thực hiện giao dịch mua bán với căn hộ trên. Công ty đã ký hợp đồng cho thuê nhà với bà Nguyễn Thị Hải với thời hạn 49 năm và được chuyển đổi sang Hợp đồng mua bán căn hộ khi pháp luật về nhà ở cho phép căn hộ dưới 45 m^2 được giao dịch mua bán và hoàn tất nghĩa vụ phát sinh thêm do chuyển đổi. Sau đó bà Nguyễn Thị Hải chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê căn hộ nêu trên cho ông Bùi Hoàng Vũ.

Giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Hải và ông Bùi Hoàng Vũ không đáp ứng được điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch. Tuy nhiên giao dịch này không bị cấm theo quy định của Điều 8 Luật Nhà ở.

Về vấn đề này, Bộ Tài Chính đề nghị Bộ Xây Dựng, Bộ Tài Nguyên và Môi Trường cho ý kiến về tính pháp lý của việc chuyển nhượng nêu trên theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các trường hợp tương tự để áp dụng các quy định của Luật Thuế Thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản.

Theo ý kiến của Bộ Tài chính thì:

+Trường hợp giao dịch là hợp pháp thì thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản nhưng không được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với nhà ở, đất ở duy nhất do chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+Trường hợp giao dịch là không hợp pháp thì không thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân và đề nghị cơ quan quản lý chuyên ngành xử lý các giao dịch không phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền.

Ý kiến tham gia bằng văn bản gửi về Bộ Tài Chính trước ngày 11./.02/2015. Bản mềm xin gửi vào địa chỉ email: ttthang@gdt.gov.vn.

Xin cảm ơn sự hợp tác của Quý Bộ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp Chế (BTC), Vụ Chính Sách (BTC), Cục Quản Lý Công Sản (BTC);
- Lưu: VT, TCT (VT,TNCN).5

TL.BỘ TRƯỞNG
KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn
09959901