

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1055** /TCT- TNCN
V/v thuế TNCN đối với chuyển
nhượng hợp đồng góp vốn để có
quyền mua nền nhà.

Hà Nội, ngày **26** tháng 3 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 19/CT-THDT ngày 23/01/2015 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm đ, khoản 1 và điểm đ, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở:

Điểm đ, khoản 1: “đ) Huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”.

Điểm đ, khoản 3: “đ) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công tr.nh nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử l. nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;”

- Tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân hướng dẫn thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản:

“b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

b.3) Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi).

c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.”

-Tại khoản 4 Điều 30 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“4. Đối với hợp đồng mua bán nền nhà, hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, nhà, căn hộ ký trước thời điểm có hiệu lực thi hành 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, nay được chủ đầu tư đồng ý cho cá nhân chuyển nhượng thì khai, nộp thuế như hướng dẫn với chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai.”

Căn cứ vào các quy định trên và hồ sơ kèm theo công văn của Cục Thuế thì:

+ Trường hợp bà Cao Thị Hồng Hạnh ký Hợp đồng góp vốn đầu tư ngày 3/7/2012 để nhận lại quyền sử dụng đất thuộc Dự án 17,8 ha Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Miền Nam làm chủ đầu tư (sau ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành); sau đó bà Hạnh chuyển nhượng Hợp đồng góp vốn cho ông Dương Chí Hoàng và bà Phạm Thị Liễu, nếu việc chuyển nhượng đáp ứng các điều kiện tại điểm đ, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ thì hoạt động chuyển nhượng này thuộc đối tượng khai, nộp thuế thu nhập cá nhân như đối với chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai.

+ Trường hợp việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn của bà Hạnh không đáp ứng các điều kiện tại điểm đ, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ thì đề nghị Cục Thuế phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và nhà ở tại địa phương để hướng dẫn Công ty Cổ Phần Đầu Tư Miền Nam và các bên liên quan thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở và thuế thu nhập cá nhân./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CS, PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

**KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Cao Anh Tuấn