TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

Số: 81107/CT-TTHT
V/v hướng dẫn khai thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2017

Kính gửi: Ông Chu Quang Minh
(Đ/c: 34 Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội)
MST: 5000335911

Trả lời công văn không số đề ngày 05/12/2017 của Ông Chu Quang Minh hỏi về chính sách thuế TNCN, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 3 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 về các thu nhập được miễn thuế TNCN:

"1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:

...b) 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 người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

b.1) Cá nhân chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này phải đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

b.1.1) Chỉ có duy nhất quyền sở hữu một nhà ở hoặc quyền sử dụng một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó) tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể như sau:

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.

b.1.1.2) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở có chung quyền sở hữu, đất ở có chung quyền sử dụng thì chỉ cá nhân chưa có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nơi khác được miễn thuế; cá nhân có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở còn có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở khác không được miễn thuế.

b.1.1.3) Trường hợp vợ chồng có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cũng là duy nhất của chung vợ chồng nhưng vợ hoặc chồng còn có nhà ở, đất ở riêng, khi

chuyển nhượng nhà ở, đất ở của chung vợ chồng thì vợ hoặc chồng chưa có nhà ở, đất ở riêng được miễn thuế; chồng hoặc vợ có nhà ở, đất ở riêng không được miễn thuế.

...b.1.3) Chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, đất ở.

Trường hợp cá nhân có quyền hoặc chung quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở duy nhất nhưng chuyển nhượng một phần thì không được miễn thuế cho phần chuyển nhượng đó.

b.2) Nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế do cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự khai và chịu trách nhiệm. Nếu phát hiện không đúng sẽ bị xử lý truy thu thuế và phạt về hành vi vi phạm pháp luật thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế

b.3) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở; công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc diện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này.

...2. Thủ tục, hồ sơ miễn thuế đối với các trường hợp miễn thuế nêu tại điểm a, b, c, d, đ, khoản 1, Điều này được thực hiện theo văn bản hướng dẫn về quản lý thuế."

- Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế GTGT, thuế TNCN đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế TNCN quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định về thuế.

+ Tại khoản 1 Điều 12 sửa đổi, bổ sung tiết b.1.2 điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

b.1.2) Có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu là 183 ngày.

Thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở là ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Riêng trường hợp được cấp lại, cấp đổi theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được tính theo thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi được cấp lại, cấp đổi"

+ Tại khoản 4 Điều 21 sửa đổi, bổ sung tiết b.1 điểm b khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

"b.1) Hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

- Tờ khai thuế thu nhập cá nhân theo mẫu số 03/BĐS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC

- Bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hoặc quyền sở hữu các công trình trên đất và cá nhân ký cam kết chịu trách nhiệm vào bản chụp đó. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp bản sao hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sàn giao dịch của chủ dự án; hoặc bản sao hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ kỹ trước thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 26/3/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật nhà ở.

- Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã được công chứng; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nhà, nền nhà, căn hộ đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình thêm hợp đồng chuyển nhượng lần trước liền kề. Trường hợp ủy quyền bất động sản thì nộp Hợp đồng ủy quyền bất động sản.

- Các giấy tờ làm căn cứ xác định thuộc đối tượng được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b.2, khoản này (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản được miễn thuế thu nhập cá nhân).

- Các tài liệu làm căn cứ chứng minh việc góp vốn theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chuyển nhượng bất động sản do góp vốn vào doanh nghiệp thuộc diện tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân).

Cơ quan thuế thông báo số thuế phải nộp theo mẫu số 03/TBT-BĐS-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC cho cá nhân."

+ Tại khoản 5 Điều 21 sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

"c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế ủy nhiệm thu.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là 10 (mười) ngày kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế."

- Căn cứ khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của. Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ hướng dẫn về khai thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản;

"3. Khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

a) Nguyên tắc khai thuế

a.1) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp được miễn thuế.

...b) Hồ sơ khai thuế và hồ sơ miễn thuế:

...b.2) Hồ sơ miễn thuế đối với chuyển nhượng bất động sản:

...b.2.5) Đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất tại Việt Nam được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định thì cá nhân chuyển nhượng nộp hồ sơ khai thuế theo hướng dẫn tại điểm b.1 khoản này. Trên Tờ khai cá nhân tự khai thu nhập được miễn thuế và ghi rõ được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định đối với nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc khai có duy nhất một nhà ở; quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam."

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội hướng dẫn về nguyên tắc như sau:

- Cá nhân được miễn thuế TNCN đối với 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 người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và thỏa mãn các điều kiện quy định tại tiết b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC và khoản 1 Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên.

- Khi chuyển nhượng bất động sản, cá nhân phải khai thuế TNCN theo từng lần phát sinh đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản kể cả trường hợp được miễn thuế TNCN, hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản quy định tại khoản 4 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên. Để được miễn thuế TNCN khi chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất, cá nhân khai vào tờ khai chuyển nhượng bất động sản (mẫu 03/BĐS-TNCN ban hành kèm

theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC) theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên.

- Cá nhân lựa chọn việc khai miễn thuế TNCN để được hưởng miễn thuế TNCN, trường hợp cá nhân lựa chọn không khai miễn thuế TNCN thì phải nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị Ông Chu Quang Minh cung cấp hồ sơ cụ thể và liên hệ với Chi cục Thuế nơi có đất chuyển nhượng để được hướng dẫn.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để cá nhân ông Chu Quang Minh được biết và thực hiện./.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:
- Như trên;
- CCT Bắc Từ Liêm;
- Phòng KTNB;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).

Mai Sơn

VBPL-TS24.COM
www.TS24.com.vn