

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3841/TCT-TTr

V/v: tính thuế TNCN đối với bất động sản hình thành
trong tương lai

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 9017/CT-QLĐ ngày 08/3/2018 của Cục Thuế TP. Hà Nội báo cáo vướng mắc về việc xác định giá tính thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về chế độ quy định.

- Khoản 4, Điều 3 và khoản 1, Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

...4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.”

“Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.”

- Điều 37 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11, quy định:

“Điều 37. Ấn định thuế đối với người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai trong trường hợp vi phạm pháp luật về thuế

1. Người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai bị ấn định thuế trong các trường hợp sau đây:

...e) Mua, bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hoá, dịch vụ không theo giá trị giao dịch thông thường trên thị trường;”

- Khoản 1, khoản 2 điều 25 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 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 22/7/2017 của chính phủ, quy định:

“Điều 25. Ấn định thuế đối với trường hợp người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai vi phạm pháp luật thuế

1. Cơ quan thuế có quyền ấn định số tiền thuế phải nộp nếu người nộp thuế vi phạm trong các trường hợp sau:

...

2. Ấn định từng yếu tố liên quan đến việc xác định số thuế phải nộp

Người nộp thuế theo phương pháp kê khai bị ấn định từng yếu tố liên quan đến việc xác định số thuế phải nộp trong các trường hợp sau:

...

b) Qua kiểm tra hàng hóa mua vào, bán ra thấy người nộp thuế hạch toán giá trị hàng hóa mua vào, bán ra không theo giá thực tế thanh toán phù hợp với thị trường.

Cơ quan thuế có thể tham khảo giá hàng hoá, dịch vụ do cơ quan quản lý nhà nước công bố cùng thời điểm, hoặc giá mua, giá bán của các doanh nghiệp kinh doanh cùng ngành nghề, cùng mặt hàng hoặc giá bán của doanh nghiệp kinh doanh cùng mặt hàng có qui mô kinh doanh và số khách hàng lớn tại địa phương để xác định giá thực tế thanh toán phù hợp với thị trường làm căn cứ ấn định giá bán, giá mua và số thuế phải nộp....”.

Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 18 như sau:

“Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

a) Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì được xác định căn cứ vào tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.”

2/ Căn cứ các quy định nêu trên, đối với trường hợp chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai có giá kê khai tính thuế TNCN thấp hơn so với giá thực tế giao dịch bất động sản tương tự của chủ dự án đang bán ra, mà tại thời điểm chuyển nhượng UBND thành phố chưa có quyết định ban hành bảng giá đất trong đó quy định cụ thể giá đất đối với từng vị trí của dự án kể cả trong trường hợp cơ sở hạ tầng đã hoàn thành tương ứng theo tiến độ dự án, khi thực hiện tính thuế TNCN Cục Thuế phải áp dụng căn cứ pháp lý theo đúng hướng dẫn của Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính và quy định của Luật Quản lý thuế.

Để đảm bảo thực hiện đúng quy định của Pháp luật, tạo thuận lợi để người dân thực hiện đúng quy định về nghĩa vụ nộp thuế khi thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, bất động sản,...yêu cầu Cục Thuế TP. Hà Nội tăng cường thực hiện tốt các giải pháp sau:

- Đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu về giá tính thuế thông qua việc thu thập giá giao dịch thực tế tại các sản phẩm bất động sản của chủ dự án đang bán ra, giá giao dịch bất động sản tương tự tại sản phẩm nơi có sản phẩm của chủ dự án được chuyển nhượng; đồng thời tăng cường phối hợp, trao đổi thông tin với Văn phòng Công chứng nhà đất, chủ dự án và các bên có liên quan về giá giao dịch thực tế trên thị trường.

- Chủ động phối hợp với các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan, tham mưu báo cáo UBND thành phố sớm ban hành bảng giá đất tính lệ phí trước bạ đối với các khu vực, dự án mà UBND thành phố chưa có quyết định ban hành bảng giá đất cụ thể làm căn cứ thu lệ phí trước bạ và thuế TNCN theo đúng quy định pháp luật đất đai.

- Chỉ đạo các Chi cục Thuế và các đơn vị có liên quan thực hiện quản lý thuế TNCN đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất gắn với nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo đúng quy định của pháp luật. Qua đó thực hiện kiểm tra, rà soát, nếu có tình trạng tính thuế TNCN chưa đúng với quy định của pháp luật thì phải thực hiện ngay các biện pháp quản lý thuế để khắc phục và chấn chỉnh, xử lý kịp thời theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết và thực hiện theo chế độ quy định./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- Các Vụ: PC, CST (BTC);
- Các Vụ: PC, CS, TNCN, Ttra (TCT);
- Lưu: VT, TCT.

Cao Anh Tuấn