

Số: **1494** /TCT-DNNCN
V/v Thuế TNCN đối với cá
nhân kinh doanh bất động sản.

Hà Nội, ngày **18** tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Gia Lai.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 860/CT-THNVDT ngày 11/7/2018, công văn số 145/CT-THNVDT ngày 12/2/2019 của Cục thuế tỉnh Gia Lai hỏi về việc vướng mắc quản lý thuế đối với cá nhân kinh doanh bất động sản. Vấn đề này Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định về ngành nghề kinh doanh có điều kiện:

- Tại số thứ tự 109, Phụ lục 4-Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện ban hành kèm theo Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội quy định:

“Kinh doanh bất động sản”.

2. Quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản:

- Tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

- Tại khoản 1 Điều 3, khoản 1, 4, 5, 7 Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định:

“Điều 3. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

.....”.

“Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

.....

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

.....

7. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình”.

- Tại điểm d, khoản 1, Điều 10 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

.....

d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó”.

3. Quy định pháp luật thuế liên quan đến chuyển nhượng BĐS của hộ gia đình, cá nhân:

- Tại khoản 1, Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật thuế quy định:

“Điều 2

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13.

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

1. Thu nhập từ kinh doanh, bao gồm:

a) Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ;

b) Thu nhập từ hoạt động hành nghề độc lập của cá nhân có giấy phép hoặc chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật.

Thu nhập từ kinh doanh quy định tại khoản này không bao gồm thu nhập của cá nhân kinh doanh có doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống.”.

.....

- Theo quy định tại khoản 5, Điều 1, Luật số 31/2013/QH13 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT; khoản 4 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật thuế thì hoạt động kinh doanh khác của cá nhân áp dụng thuế suất 2% đối với thuế GTGT và 1% đối với thuế TNCN.

- Tại khoản 6, khoản 7 Điều 2 Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định:

6. Sửa đổi Điều 14 như sau:

“Điều 14. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản

1. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.

2. Chính phủ quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá chuyển nhượng bất động sản.

3. Thời điểm xác định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.”.

.....

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 23 như sau:

“2. Biểu thuế toàn phần được quy định như sau:

<i>Thu nhập tính thuế</i>	<i>Thuế suất (%)</i>
a) <i>Thu nhập từ đầu tư vốn</i>	5
b) <i>Thu nhập từ bản quyền, nhượng quyền thương mại</i>	5
c) <i>Thu nhập từ trúng thưởng</i>	10
d) <i>Thu nhập từ thừa kế, quà tặng</i>	10
đ) <i>Thu nhập từ chuyển nhượng vốn quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này</i>	
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này</i>	20 0,1
e) <i>Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản</i>	2

Căn cứ các quy định nêu trên thì hộ gia đình, cá nhân để được xác định là kinh doanh bất động sản thì phải có đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Hoạt động kinh doanh bất động sản của cá nhân nếu đáp ứng các quy định của pháp luật kinh doanh BĐS thì áp dụng thuế suất tính trên giá chuyển nhượng từng lần theo thuế suất của hoạt động kinh doanh khác là 2% đối với thuế GTGT và 1% đối với thuế TNCN.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng bất động sản thuộc sở hữu của mình thì thuộc diện điều chỉnh của Luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng từng lần.

Đề nghị Cục thuế căn cứ quy định hiện hành và tình hình thực tế để hướng dẫn và quản lý thu thuế.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Gia Lai được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CS; PC;
- Website TCT;
- Lưu: VT, DNNCN(2). 7

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD,CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Tạ Thị Phương Lan