Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: 123 Lò Đúc
Thời gian ký: 17.01.2023 17:01

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 158 /TCT-DNNCN
V/v: thuế TNCN chuyển nhượng bất động sản hình thành trong tương lai.

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được Tờ trình số 63/TTr-CTTPHCM ngày 01/11/2022 của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá chuyển nhượng và cách tính thuế đối với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và công văn số 15320/CTTPHCM-TTHT ngày 06/12/2022 về việc bổ sung hồ sơ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 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.

……..

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."

- Tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính quy định:

"Điều 17. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

"Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

....

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

....

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. 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. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại."

Căn cứ các quy định nêu trên thì: Việc xác định giá chuyển nhượng và cách tính thuế đối với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã được quy định tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính. Trong thời gian vừa qua, Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo triển khai tăng cường việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản. Đề nghị Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu các quy định nêu trên để hướng dẫn người nộp thuế thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC, CS (TCT);
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

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

BỘ TÀI CHÍNH TỔNG CỤC THUẾ

Lý Thị Hoài Hương