

[porno](#) [porn](#)



**Chia sẻ với phóng viên Báo Hải quan, Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế Cao Anh Tuấn cho rằng, mặc dù chính sách thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) đã quy định rõ việc xác định mức thuế suất liên quan đến việc chuyển nhượng nhà, đất, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai..., nhưng người nộp thuế vẫn lúng túng trong việc tính toán và việc đăng chính sách.**

Đến cuối năm tại Hải quan đổi thời hạn với DN do Bộ Tài chính chủ trì và diễn ra tại Hà Nội, vẫn có ý kiến cho rằng, bất kể áp dụng thuế TNCN trên các hợp đồng góp vốn vào các dự án bất động sản như không biệt ngành Thuế sẽ đưa vào cơ quan nào để thu thuế, chỉ dự án hay cơ quan nào khác? Trong khi đó, tại Thông tư 113/2011/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 4-8-2011 quy định thuế TNCN chuyển nhượng bất động sản đối với cá nhân ký hợp đồng góp vốn với chủ đầu tư để hình thành quy mô mua nhà, mua căn hộ nay chuyển nhượng hợp đồng cho người mua mới thì phải trừ các tiền kê khai nộp thuế TNCN để chuyển nhượng bất động sản cho cơ quan Thuế để phòng ngừa nếu có bất động sản chuyển nhượng. Chủ đầu tư khi chuyển tên trên hợp đồng cho người mua mới phải phải nộp với cơ quan Thuế để đồng ý cá nhân chuyển nhượng hợp đồng kê khai nộp thuế theo quy định trên.

Liên quan đến điều kiện xác định thu nhập chịu thuế TNCN cũng như cách tính thuế, không chỉ DN mà người nộp thuế vẫn còn lúng túng. Theo quy định hiện hành, đối với các trường hợp có điều kiện xác định thu nhập chịu thuế TNCN thì áp dụng thuế suất 25% tính trên thu nhập chịu thuế và được xác định theo công thức sau: Thuế TNCN phải nộp = (Giá chuyển nhượng - Giá vốn và các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng) x Thuế suất 25%.

Trong đó, giá chuyển nhượng là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng cho người mua. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá chuyển nhượng hoặc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn bán giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà đất do UBND tỉnh, thành phố ban hành tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bán giá đất, giá tính lệ phí trước bạ do UBND cấp tỉnh quy định.

Giá vốn bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng là giá ghi trên hợp đồng góp vốn để hình thành quy mô mua nhà, mua căn hộ đã ký với chủ, cá nhân kinh doanh bất động sản, cộng với các chi phí liên quan trước tiền về việc chuyển nhượng (nếu có phát sinh và có hóa đơn, chứng từ hợp pháp).

Trường hợp giá vốn không có hóa đơn, chứng từ hợp pháp để chứng minh thì áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng; Trường hợp

Hợp giá chuyển nhượng hợp đồng, vốn góp, nhận, chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ không xác định được giá thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng theo hợp giá thực tế thì khi đi mua chuyển nhượng thì giá tính thuế lũy theo bảng giá đất, giá tính lệ phí thực tế do UBND cấp tỉnh quy định.

Ngoài ra, đối với những cá nhân có hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng để mua nhà, đất thực tế dùng tiền vay để góp vốn hoặc nộp tiền mua nhà; có chứng từ trả lãi tiền vay phù hợp với hợp đồng vay của các tổ chức tín dụng để mua nhà, đất thì khi xác định thu nhập chịu thuế, khoản trả lãi tiền vay được cộng vào phần vốn thực tế đã góp cũng được xác định là chi phí hợp lý theo lãi vay thực tế. Hay các trường hợp mua miễn thuế góp mua phần vốn (chưa nộp thuế tiền theo hợp đồng) thì giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng được xác định như sau: Giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng = Tổng số vốn phải góp theo hợp đồng - Phần vốn góp còn thiếu (chưa nộp).

Với những trường hợp hợp đồng gốc đã được chuyển nhượng qua nhiều chủ và đã làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng với tổ chức cá nhân xây dựng nhà trước ngày 26-9-2009 nhưng không xác định được giá vốn của người nộp thuế đứng tên trên hợp đồng khi chuyển nhượng sau này, hoặc có xác định được giá vốn và chi phí liên quan nhưng giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định thì khi đi mua chuyển nhượng thì cơ quan Thuế phải tính định giá chuyển nhượng theo hướng dẫn tại điểm 3 mục II phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30-9-2008 của Bộ Tài chính.

Đối với tính thuế TNCN đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được xác định như sau: Với hợp đồng mua bán nhận nhà, hợp đồng hợp vốn để có quyền mua nhận nhà, căn hộ ký thực tế thì đi mua có hiểu là thực hiện của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23-6-2010 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, nay được chủ đầu tư đồng ý cho cá nhân chuyển nhượng; hoặc các trường hợp hiện đang chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì làm thủ tục kê khai, nộp thuế TNCN 25% trên thu nhập.

Trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá quy định hoặc không có hoá đơn, chứng từ chứng minh giá vốn thì cơ quan Thuế phải định giá chuyển nhượng và tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng định. Tuy nhiên, vì căn định giá chuyển nhượng căn cứ bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

**( Nguồn : [www.horwathdtl.com](http://www.horwathdtl.com) )**