

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3263/TCT-TNCN

*V/v chính sách thuế TNCN đối với chuyển nhượng quyền
thuê căn hộ*

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2015

Kính gửi: - Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Lê Thành;
- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 187/VBLT-2014 ngày 15/12/2014 của Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Lê Thành (địa chỉ: 113/89 đường An Dương Vương, phường An Lạc, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) về việc hướng dẫn thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền thuê căn hộ. Về vấn đề này, sau khi báo cáo xin ý kiến Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 8, Điều 39, Điều 40, Điều 91 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 của Quốc Hội quy định về việc mua bán, cho thuê nhà ở thương mại; tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại; điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch:

"Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở

1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân.
2. Vi phạm các quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng trong việc phát triển nhà ở.
3. Giả mạo, gian lận giấy tờ, làm sai lệch hồ sơ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.
4. Sử dụng nhà ở vào các hoạt động bị cấm theo quy định của pháp luật.
5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.
6. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.
7. Những hành vi khác bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở theo quy định của pháp luật."

Điều 39. Mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần.

Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.

2. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

3. Giá mua bán, cho thuê nhà ở thương mại, phương thức thanh toán do các bên thoả thuận trong hợp đồng.

Điều 40. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại phải được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung theo quy định của pháp luật về xây dựng và những tiêu chuẩn sau đây:

1. Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m²; . . .

Điều 91. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Trong các giao dịch vụ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật;
- b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu;
- c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp nhà ở cho thuê ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác."

- Tại Khoản 1, Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân năm 2012 quy định:

"5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

- a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;
- d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức."

Tại Khoản 2, Điều 4 Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân năm 2007 qui định thu nhập miễn thuế:

"2. 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 cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất."

Tại khoản 2, Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP quy định.

"...Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở."

- Căn cứ ý kiến của Bộ Xây Dựng tại công văn số 499/BXD-QLN ngày 17/3/2015: "Theo quy định của pháp luật Nhà ở thì giao dịch giữa bà Hải và ông Vũ là hợp pháp nếu việc chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà được sự đồng ý của bên cho bà Hải thuê nhà (Công ty Lê Thành)."

Căn cứ qui định nêu trên và hồ sơ kèm theo công văn số 187/VBLT-2014 của Công ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Lê Thành thì diện tích căn hộ mà Công ty làm chủ đầu tư dưới 45 m² không đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2005 nên

không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được thực hiện giao dịch mua bán với căn hộ trên. Công ty đã ký hợp đồng cho thuê nhà với Bà Nguyễn Thị Hải và đảm bảo quyền sử dụng căn hộ trong thời hạn 49 năm cho Bà Nguyễn Thị Hải. Bà Hải được chuyển đổi sang Hợp đồng mua bán căn hộ khi pháp luật về nhà ở cho phép căn hộ dưới 45 m² được giao dịch mua bán và hoàn tất nghĩa vụ phát sinh thêm do chuyển đổi. Sau đó bà Nguyễn Thị Hải chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê căn hộ nêu trên cho ông Bùi Hoàng Vũ và ông Bùi Hoàng Vũ tiếp tục được đảm bảo quyền được sử dụng căn hộ và nghĩa vụ theo Hợp đồng mà chủ đầu tư đã ký với Bà Nguyễn Thị Hải. Sau khi chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Hải không còn quyền và nghĩa vụ phát sinh với căn hộ nêu trên. Đồng thời Công ty TNHH Thương Mại Lê Thành đã có văn bản xác nhận việc chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Hải và ông Bùi Hoàng Vũ và kể từ ngày ký xác nhận Công ty TNHH Lê Thành sẽ chấm dứt giao dịch với bà Nguyễn Thị Hải và trực tiếp giao dịch với ông Bùi Hoàng Vũ. Như vậy Giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Hải và ông Bùi Hoàng Vũ đã xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ trong 49 năm nên thuộc diện chịu thuế thu nhập cá nhân như chuyển nhượng bất động sản. Do căn hộ mà bà Nguyễn Thị Hải thuê chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng cho thuê căn hộ giữa bà Nguyễn Thị Hải và ông Bùi Hoàng Vũ không được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với nhà ở, đất ở duy nhất.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty được biết. Đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Chi cục Thuế quận Tân Bình xem xét cụ thể hồ sơ để giải quyết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chi cục Thuế quận Tân Bình;
- Các Vụ/đơn vị thuộc BTC: CST, PC, QLCS;
- Các Vụ thuộc TCT: PC, CS;
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

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

Phi Văn Tuấn