

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4754/TCT-DNNCN

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2022

V/v: thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng hợp đồng thuê bất động sản dài hạn.

Kính gửi: Cục Thuế thành phố: Hà Nội, Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 9282/CT-TTHT ngày 21/03/2022, công văn số 41837/CTHN-TTHT ngày 24/08/2022 của Cục Thuế thành phố Hà Nội và Tờ trình số 03/TTr-CTTPHCM ngày 19/01/2022 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh vướng mắc về khai nộp thuế đối với hoạt động chuyển nhượng quyền thuê bất động sản (thuê căn hộ dài hạn). Ngày 08/9/2022 Tổng cục Thuế đã có công văn số 3315/TCT-DNNCN trao đổi ý kiến với Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp. Ngày 05/10/2022, Bộ Xây dựng đã có ý kiến trao đổi tại công văn số 4500/BXD-QLN (bản photo kèm theo). Căn cứ ý kiến của Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 117 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 117. Các hình thức giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.”

- Tại Khoản 1 Điều 17, Điều 36 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

- a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;*
- b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;*
- c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;*
- d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;*
- đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.”*

“Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

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

Căn cứ các quy định trên thì không có hình thức chuyển nhượng hợp đồng cho thuê nhà ở, chuyển nhượng quyền thuê nhà ở và không có quy định về chuyển nhượng hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền thuê nhà, công trình xây dựng. Để đảm bảo quyền lợi của người nộp thuế và có căn cứ pháp lý xác định nghĩa vụ tài chính của người nộp thuế, đề nghị Cục Thuế phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan yêu cầu chủ đầu tư hướng dẫn người nộp thuế hoàn thiện hồ sơ liên quan đến giao dịch về nhà ở và kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế thành phố Hà Nội và Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ CST, Vụ PC - BTC (để biết);
- Vụ PC - TCT (để biết);
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm;
- Công ty Cổ phần phát triển Thành phố Xanh;
- Lưu: VT, DNNCN(2b).

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

Nguyễn Thị Lan Anh