

Thông tư 12 về thuế TNCN: Một số điểm mới sửa đổi bổ sung

Ngày 12/3 tới đây, Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26/1/2011 của Bộ Tài chính (dưới đây gọi tắt là Thông tư 12) sửa đổi Thông tư số 84 và Thông tư số 02 được ban hành trước đó để hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế TNCN, sẽ chính thức có hiệu lực thi hành. Theo đó, các khoản thu nhập từ lãi tiền gửi và thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ được hướng dẫn cụ thể, rõ ràng hơn và phù hợp với các văn bản pháp luật có liên quan.

 THANH MAI



Hướng dẫn kê khai, quyết toán thuế TNCN tại Đồng Nai

Về thu nhập từ lãi tiền gửi

Ông Ngô Đình Quang - Vụ trưởng Vụ Quản lý thuế TNCN Tổng cục Thuế cho biết: Theo Khoản 9, Điều 20 Luật sửa đổi, bổ sung Luật Các tổ chức tín dụng số 20/2004/QH11 ngày 15/6/2004 thì tiền gửi là số tiền của tổ chức, cá nhân gửi tại tổ chức tín dụng hoặc các tổ chức khác có hoạt động ngân hàng dưới hình thức tiền gửi không kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm và các hình thức khác. Tiền gửi được hưởng lãi hoặc không hưởng lãi và phải được hoàn trả cho người gửi tiền. Do đó, Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 hướng dẫn: thu nhập từ lãi tiền gửi được miễn thuế là “khoản tiền lãi mà cá nhân nhận được từ việc gửi tiền tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng...” Căn cứ để xác định miễn thuế là sổ tiết kiệm (hoặc thẻ tiết kiệm) của cá nhân. Vì vậy, lãi đối với các loại chứng chỉ tiền gửi, kỳ phiếu, tín phiếu và một số hình thức khác vẫn phải chịu thuế TNCN.

Đến nay, khi thực tế phát sinh nhiều dạng tiền gửi như VNĐ, vàng, ngoại tệ, kỳ phiếu, tín phiếu...; khi Luật Các tổ chức tín dụng đã được ban hành và có hiệu lực từ 1/1/2011, trong đó, tại khoản 13 Điều 14 đã quy định rõ: “Nhận tiền gửi là hoạt động nhận tiền của

tổ chức, cá nhân dưới hình thức tiền gửi không kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm, phát hành chứng chỉ tiền gửi, kỳ phiếu, tín phiếu và các hình thức nhận tiền gửi khác theo nguyên tắc có hoàn trả đầy đủ tiền gốc, lãi cho người gửi tiền theo thoả thuận.” thì điểm 7, Mục III, phần A Thông tư số 84 cũng được sửa đổi cho rõ ràng hơn bằng điểm 2, Điều 1 Thông tư 12. Theo đó, lãi tiền gửi được miễn thuế là thu nhập cá nhân nhận được từ lãi gửi VNĐ, vàng, ngoại tệ tại các tổ chức tín dụng dưới các hình thức gửi không kỳ hạn, có kỳ hạn, gửi tiết kiệm, chứng chỉ tiền gửi, kỳ phiếu, tín phiếu và các hình thức nhận tiền gửi khác theo nguyên tắc có hoàn trả đầy đủ tiền gốc, lãi cho người gửi tiền theo thoả thuận. Các trường hợp nhận lãi tiền gửi không phải từ các tổ chức tín dụng thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng đều không thuộc diện được miễn thuế”. Cùng với đó, quy định về căn cứ để xác định thu nhập miễn thuế đối với các khoản lãi cũng được sửa đổi cụ thể hơn, theo đó, đối với thu nhập từ lãi tiền gửi, căn cứ xác định “... là sổ tiết kiệm (hoặc thẻ tiết kiệm), chứng chỉ tiền gửi, kỳ phiếu, tín phiếu và các giấy tờ khác theo nguyên tắc có hoàn trả đầy đủ tiền gốc, lãi, cho người gửi theo thoả thuận.”

Đối với thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ: Ông Ngô Đình Quang cho biết, hiện nay đã có quy định mới, rõ ràng hơn. Tại Điểm đ, e Khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ; khoản 5 Điều 8 Thông tư 160/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 71 quy định: hợp đồng góp vốn được phân chia sản phẩm là nhà ở, sau khi xây dựng xong phần móng nhà thì chuyển sang ký hợp đồng mua, bán nhà ở và việc chuyển nhượng là chuyển nhượng hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai. Chính vì vậy, khái niệm thu nhập phát sinh từ “chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ” được quy định tại Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 đều được sửa đổi thành thu nhập phát sinh từ “chuyển nhượng hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai” tại Thông tư 12 cho phù hợp, cụ thể là:

Tại Điều 2 thay thế đoạn: “Đối với cá nhân đã có nhà ở, đất ở nay có phát sinh thêm việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua



Ảnh: ST

nền nhà, mua căn hộ thì thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng này không được áp dụng quy định miễn thuế thu nhập cá nhân” bằng đoạn: “Đối với cá nhân đã có nhà ở, đất ở nay có phát sinh thêm việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng này không được áp dụng quy định miễn thuế thu nhập cá nhân”.

Tại Điều 3 thay thế đoạn: “hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ” bằng đoạn: “hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.”

Cùng với thay đổi khái niệm, thì thủ tục khai thuế và cách xác định số thuế phải nộp quy định tại Điều 6 Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 cũng đã có một số thay đổi. Điểm 4 Điều 2 Thông tư 12/2011/TT-BTC ngày 26/01/2011 đã thay thế hoàn toàn nội dung Điều 6 của Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 bằng Điều 6 mới như sau:

“Điều 6. Bổ sung điểm 2.5.5 vào điểm 2.5 mục II, phần D như sau:

2.5.5. Thủ tục kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân

chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân tại Chi cục Thuế địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng hoặc tại tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế uỷ nhiệm thu thuế. Hồ sơ khai thuế gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã được công chứng. Nếu chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai lần trước.

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sàn giao dịch của chủ dự án.

- Tờ khai thuế TNCN mẫu số 11/KK-TNCN (Ban hành kèm theo Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 của Bộ Tài chính). Khi kê khai chỉ tiêu (04) trên mẫu tờ khai thì phản ánh hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thay cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

b) Để tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai kê khai, nộp thuế; Cục Thuế căn cứ tình hình thực tế

tại địa phương quyết định việc uỷ nhiệm cho tổ chức, cá nhân kinh doanh nhà (chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới cấp I, cấp II và sàn giao dịch bất động sản) thu thuế thu nhập cá nhân. Trình tự, thủ tục uỷ nhiệm thu, kinh phí uỷ nhiệm thu được thực hiện theo quy định của Luật Quản lý thuế.

c) Hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nếu giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và trong tờ khai thuế không phù hợp với giá thị trường thì cơ quan thuế ấn định giá chuyển nhượng để tính thuế sau khi tham khảo (theo biên bản làm việc) giá tại sàn giao dịch bất động sản của chủ dự án hoặc sàn giao dịch bất động sản, nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Thu nhập tính thuế đối với việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được xác định bằng (=) Tổng giá chuyển nhượng tính theo giá sàn giao dịch trừ (-) Tổng giá mua ghi trên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Thuế suất áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai là 25%. Trường hợp không xác định được giá sàn giao dịch thì áp dụng thuế suất 2% trên tổng giá mua ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Với các quy định mới này, các khoản thu nhập từ lãi do các tổ chức tín dụng trả cho các cá nhân gửi VNĐ, ngoại tệ, vàng được miễn thuế cũng như khoản thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng hợp đồng mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai đã được xác định cụ thể, rõ ràng, phù hợp hơn với thực tế, tạo điều kiện cho cá người nộp thuế và cơ quan thuế hiểu, xác định đúng nghĩa vụ thuế để thực hiện tốt Luật Thuế TNCN - ông Quang nhận định ■