

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

Số: 12/2011/TT-BTC

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2011

**THÔNG TƯ**

**Sửa đổi Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và sửa đổi Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính**

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21 tháng 11 năm 2007;

Căn cứ Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 9 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 và Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính như sau:

**Điều 1.** Sửa đổi một số điểm của Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 như sau:

**1. Sửa đổi điểm 3.5, Mục II, Phần A như sau:**

“3.5. Thu nhập nhận được từ các khoản lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành (kể cả các tổ chức nước ngoài được phép thành lập và hoạt động tại Việt Nam), trừ thu nhập từ lãi trái phiếu do Chính phủ Việt Nam phát hành và thu nhập từ lãi tiền gửi quy định tại điểm 7, Mục III, Phần A Thông tư này”.

**2. Sửa đổi điểm 7, Mục III, Phần A như sau:**

“7. Thu nhập từ lãi tiền gửi tại ngân hàng, tổ chức tín dụng; lãi từ hợp đồng bảo hiểm nhân thọ.

7.1. Lãi tiền gửi được miễn thuế theo quy định tại điểm này 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 theo thỏa 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.

7.2. Lãi từ hợp đồng bảo hiểm nhân thọ là khoản lãi mà cá nhân nhận được theo hợp đồng mua bảo hiểm nhân thọ của các doanh nghiệp bảo hiểm.

7.3. Căn cứ để xác định thu nhập miễn thuế đối với các khoản lãi nêu trên như sau:

- Đối với thu nhập từ lãi tiền gửi 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 thỏa thuận.

- Đối với thu nhập từ lãi hợp đồng bảo hiểm nhân thọ là chứng từ trả tiền lãi từ hợp đồng bảo hiểm nhân thọ”.

**Điều 2.** Sửa đổi một số Điều của Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/01/2010 của Bộ Tài chính như sau:

1. 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 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”.

2. 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.”

3. Tại điểm 3.5.3.(b) Điều 5 bỏ đoạn: “Đối với cá nhân chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, mua căn hộ thì giá mua được xác định căn cứ vào chứng từ nộp tiền góp vốn và hóa đơn, chứng từ khác chứng minh các chi phí liên quan. Các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm cả các

khoản trả lãi tiền vay của các tổ chức tín dụng để mua bất động sản. Riêng trường hợp mới chỉ góp một phần vốn (chưa nộp đủ số tiền theo hợp đồng) thì giá mua được xác định như sau:

$$\text{Giá mua} = \left\{ \begin{array}{l} \text{Tổng số vốn phải} \\ \text{góp theo hợp đồng} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Phần vốn góp còn} \\ \text{thiếu (chưa nộp)} \end{array} \right\} + \text{Các chi phí khác có liên quan}.$$

#### **4. Thay thế Điều 6 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 ủy 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 ủy 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 ủy nhiệm thu, kinh phí ủy 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.

d) Ngoài các loại giấy tờ trong hồ sơ khai thuế đã được hướng dẫn tại Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính, Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 của Bộ Tài chính và tại Thông tư này; cơ quan thuế không được yêu cầu hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng bất động sản nộp thêm bất kỳ loại giấy tờ nào khác.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày, kể từ ngày ký. Bãi bỏ các hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân trái với hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh về Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để được giải quyết kịp thời.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**