

NHỮNG BẤT CẬP VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN KHI CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ NHÀ Ở

TS NGUYỄN THỊ TUYẾT NHƯ

1. Đặt vấn đề

Từ thập niên 90, kinh tế Việt Nam vừa đổi mới vừa phát triển, cơ chế kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa đã có những thành tựu đáng kể, từng bước nâng cao đời sống của các tầng lớp cư dân. Kinh tế – xã hội phát triển, nhu cầu an cư lạc nghiệp cũng gia tăng, đã tự phát nảy sinh phương thức hợp đồng góp vốn đầu tư để nhận quyền mua nền nhà, nhà ở, căn hộ, chung cư,... trong các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư, khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà..., gọi chung là hợp đồng góp vốn đầu tư nhà ở. Trong quá trình hợp tác đầu tư vào các dự án về nhà ở, các nhà đầu tư (NĐT) có thể chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư. Hoạt động chuyển nhượng hợp đồng diễn ra khá sôi động, đây là phân khúc thị trường phát triển nhanh, đặc biệt là tại các khu đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển thị



trường nhà ở đô thị.

Tuy nhiên, từ khi có Thông tư 161/TT-BTC ngày 12/08/2009 quy định về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) khi chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đầu tư nhà ở, gây ra nhiều bất cập, các NĐT trăn trở, thị trường nhà ở đô thị trầm lắng...

2. Thực trạng hợp đồng góp vốn đầu tư nhà ở và những bất cập về thuế TNCN

Khởi đầu là những hợp đồng góp vốn đầu tư nhà ở căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên chủ đầu tư và NĐT cùng thỏa thuận hợp tác đầu tư, chưa có luật điều chỉnh đối với loại hợp đồng này. Từ khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực (01/01/2007), thì loại hợp đồng này được xem là hình thức mua bán tài sản hình thành trong tương lai và theo Thông tư 161/TT-BTC thì khi chuyển nhượng hợp đồng, bên chuyển nhượng phải chịu thuế TNCN. Nếu cá nhân có thu nhập thì chịu thuế là điều hoàn toàn hợp lý. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, thị trường bất động sản đang còn tiêu điều, giới đầu tư đành cam ngậm đắng “nuốt lỗ”, áp dụng thuế TNCN trong giai đoạn này thêm khốn đốn cho NĐT, lại thêm những bất cập trong cách tính thuế như hiện nay:

Một là, đối với những hợp đồng ký trước ngày 01/01/2007 thì chưa có luật điều chỉnh, hợp đồng góp vốn vô hiệu, nếu dự án bất thành, NĐT có nguy cơ mất trắng, hoặc may mắn là được hoàn lại vốn góp. NĐT chấp nhận rủi ro khi góp vốn đầu tư, tự chịu thiệt hại khi tranh chấp xảy ra, nhưng nay lại bị chia sẻ lợi nhuận thông qua thuế TNCN.

Hai là, sẽ không công bằng nếu như đối với người chỉ mới có một tài sản duy nhất theo hợp đồng góp vốn đầu tư nhà ở, mà khi chuyển nhượng hợp đồng lại phải nộp thuế TNCN. Nếu như dự án hoàn thành, người góp vốn được nhận nhà ở, đất ở... có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hoặc

giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì đối với trường hợp người chỉ mới có một tài sản duy nhất, khi chuyển nhượng sẽ không phải chịu thuế TNCN.

Ba là, NĐT phải đóng thuế thu nhập cả trên khoản không có thu, vì hầu hết các hợp đồng góp vốn dạng này đều góp theo tiến độ thực hiện dự

| | DIỆN TÍCH (m ²) | ĐƠN GIÁ (triệu đồng/m ²) | HÀNH HƯỞNG (triệu đồng) | ĐÃ GÓP VỐN (triệu đồng) | VỐN CHƯA GÓP (triệu đồng) | GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG (triệu đồng/m ²) | THUẾ TNCN (triệu đồng) |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--|------------------------|
| Nền đất | 125 | 1,6 | 200 | | | 1,6 | 4 |
| Tiền góp vào | | | | | | | |
| - Ngay khi ký HĐ (50%) | | | | 100 | | | |
| - Sau 2 tháng (20%) | | | | 40 | | | |
| - Giao nền (20%) | | | | 20 | | | |
| - Giao giấy CN (10%) | | | | | | | |
| CỘNG: | 125 | 1,6 | 200 | 160 | 60 | 1,6 | 4 |

án, thông thường là 30% - 70% tổng giá trị hợp đồng. Khi chuyển nhượng hợp đồng, phần vốn chưa góp được người mua giữ lại để sau này tiếp tục thực hiện góp vốn với chủ đầu tư, bên chuyển nhượng không được thu khoản tiền này. Nhưng trong văn bản hướng dẫn số 3929/TCT-TNCN ngày 24/09/2009 chỉ đề cập đến việc trừ đi phần vốn chưa góp trong giá vốn khi tính thuế, mà không trừ đi trên doanh số chuyển nhượng chịu thuế, thì vô tình người chuyển nhượng hợp đồng góp vốn phải chịu thuế thu nhập gấp đôi trên phần vốn chưa góp.

Ví dụ minh họa: Vào 01/01/2003 ông A sau nhiều năm ở nhà trọ, nay đã dành dụm được khoản tiền, cần tách hộ ở riêng nên đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư để nhận quyền mua nền nhà thuộc dự án KDC, chủ đầu tư cam kết là sẽ giao nền trong vòng 18 tháng, hạn chót giao nền là 30/06/2004, tóm tắt hợp đồng như sau:

- Diện tích nền đất: 125 m²,
- Đơn giá 1.600.000 đồng/m²,
- Thành tiền 200.000.000 đồng, tiến độ góp vốn làm 4 đợt:
 - Ngay khi ký hợp đồng góp 50%, tương đương 100.000.000 đồng
 - 2 tháng sau góp 20%, tương đương 40.000.000 đồng
 - Khi giao nền nhà tiếp tục góp 20%.
 - Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất góp đủ 10% còn lại.

Theo tiến độ thực hiện hợp đồng, ông A đã góp vốn 2 đợt, tương đương 140.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay (31/10/2009), đã 82 tháng mà ông A vẫn chưa nhận được nền nhà, sau nhiều lần tranh luận với chủ đầu tư, cuối cùng ông A phải thông cảm cho chủ đầu tư vì chưa giải tỏa

trắng được mặt bằng để thực hiện đồng bộ các hạng mục công trình, nên không kịp giao nền. Bức xúc về nhà ở, ông A phải tìm đối tác chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn nói trên với giá vốn, chỉ nhằm mục đích thu hồi lại vốn để mua nhà nơi khác để ở.

Mặc dù giá bán trên hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000 đồng/m², cao hơn giá do UBND tỉnh quy định (1.540.000 đồng/m²), ông A đủ điều kiện để kê khai theo thuế suất 25% trên thu nhập và mức thuế bằng 0, do không có thu nhập. Nhưng trên thực tế, ông A bị áp đặt mức thuế suất 2% trên tổng giá trị hợp đồng, tương đương thuế TNCN phải nộp là 4.000.000 đồng.

$$(125 \text{ m}^2 \times 1.600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2\% = 4.000.000 \text{ đồng})$$

Với cách tính thuế như trên, những thiệt hại ông A phải gánh chịu là:

Thứ nhất, ông A bán hòa vốn, tức là đã lỗ > 81.000.000 đồng chi phí cơ hội so với gửi tiết kiệm với lãi suất 8,5 %/năm, trong 82 tháng, tính trên số vốn đầu tư 140.000.000 đồng cho hợp đồng này.

Thứ hai, ông A đã chịu thuế TNCN cho khoản tiền mà ông không có thực thu trên phần vốn chưa góp (30%), vì người mua sẽ giữ lại khoản tiền này để tiếp tục góp cho chủ đầu tư khi giao nền và khoản tiền này không có trong doanh thu chịu thuế.

Thứ ba, đây là món tài sản đầu tiên ông A mới tạo lập để ở, nay vì hoàn cảnh nên phải chuyển nhượng lại để tìm nơi ở khác, nhưng cũng phải chịu thuế TNCN là 4.000.000 đồng. Nếu không còn ở giai đoạn góp vốn, mà được giao nền và có chủ quyền, thì ông A đã không phải nộp thuế TNCN vì đây là chuyển nhượng tài sản duy nhất.

Rủi ro, thiệt hại thuộc về ông A, NĐT thứ cấp, nguyên nhân nguồn cội từ đâu?

3. Nguyên nhân của những bất cập về thuế TNCN đối với hợp đồng góp vốn

Thuế TNCN đối với hợp đồng chuyển nhượng vốn góp còn quá mới mẻ đối với người chịu thuế lẫn cơ quan hành thu, nên không tránh khỏi những bất cập:

Một là, khi đưa ra quy định về thuế TNCN đối với hợp đồng chuyển nhượng vốn góp đầu tư nhà ở chưa xét đến tính pháp lý và bản chất của các hợp đồng ký từ trước năm 2007; chưa tính đến những chi phí cơ hội bị mất đi và những rủi ro nhận lấy của NĐT khi tham gia góp vốn;

Hai là, sự độc quyền áp thuế của các địa phương không khách quan theo những quy định của Nghị định 161/TT-BTC, một số nơi chỉ áp dụng một loại thuế suất theo Điểm 1.2, Điều 6 của Nghị định 161/TT-BTC (2% doanh thu chịu thuế), không cho phép cá nhân chịu thuế được lựa chọn cách tính phù hợp, mặc dù đã hội đủ điều kiện tính thuế suất theo Điểm 1.1, Điều 6 của Nghị định 161/TT-BTC (25% thu nhập chịu thuế).

Ba là, chưa có khái niệm rõ về giá trị chuyển nhượng và hướng dẫn xác định giá trị chuyển nhượng, mặc dù trong văn bản 3929/TCT-TNCN đã có hướng dẫn cách xác định giá vốn. Nếu phần vốn chưa góp chỉ trừ đi trên trị giá vốn của hợp đồng, nhưng không được trừ đi trên trị giá hợp đồng chuyển nhượng, thì vô tình đã tính thuế gấp đôi trên phần vốn chưa góp. Đã gọi là hợp đồng chuyển nhượng vốn góp thì trên phần vốn chưa góp sẽ không có đâu để chuyển nhượng. Hiện chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về vấn đề này, nên chưa tính đúng, tính đủ doanh thu chịu thuế trên số vốn góp thực tế.

4. Giải pháp khắc phục những bất cập về thuế TNCN đối với hợp đồng góp vốn

Từ những bất cập trên đây cần có giải pháp phù hợp để khắc phục, có thể kể đến như sau:

Một là, Luật bắt hồi tố đối với các hợp đồng góp vốn ký trước năm 2007, vì khi đó chưa có luật điều chỉnh. Hơn thế nữa là các NĐT hiện nay mà còn trong giai đoạn chuyển nhượng hợp đồng góp vốn, tức là dự án chậm hoàn công, còn là quy hoạch treo và hầu hết các NĐT đều bị lỗ khi chuyển nhượng, nên không có thu nhập chịu thuế.

Hai là, đối với các hợp đồng góp vốn ký sau ngày 01/01/2007, khi chuyển nhượng hợp đồng góp vốn đều thể hiện giá vốn và khoản vốn đã góp, khi chuyển nhượng vốn góp, giá chuyển nhượng được ghi rõ trên hợp đồng chuyển nhượng và các cá nhân đủ điều kiện để áp dụng thuế suất thuế TNCN nêu tại Điểm 1.1, Điều 6 của Thông tư 161/TT-BTC (25% tính trên thu nhập chịu thuế), chứ không chỉ duy nhất theo Điểm 1.2, Điều 6 của Nghị định 161/TT-BTC (2% thuế trên doanh thu chịu thuế) như một số địa phương đã áp dụng.

Ba là, cần có khái niệm rõ về giá trị chuyển nhượng và cách xác định giá trị chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng là giá trị của diện tích nền nhà, hoặc căn hộ tính trên đơn giá chuyển nhượng sau khi trừ đi phần vốn chưa góp:

Giá trị CN = diện tích CN x đơn giá CN – phần vốn chưa góp

Bốn là, phải rút ngắn thời gian thẩm định để ra thông báo nộp thuế, vì bất kỳ thị trường nào cũng tiềm ẩn nhiều cơ hội và thách thức, nó không dừng lại để chờ một ai, mọi sự chậm trễ để đưa đến giao dịch bất thành, cung – cầu không gặp được nhau, không phát triển được thị trường và như thế thì cũng làm thất thu ngân sách. Các địa phương cần phải tập huấn nghiệp vụ cho các cán bộ chuyên môn để thao tác nhanh, nhạy, tự tin khi thẩm định và áp thuế.

5. Kết luận

Trên đây là một số giải pháp nhằm khắc phục những bất cập về thuế TNCN đối với hợp đồng chuyển nhượng vốn góp, các giải pháp cần được tiến hành đồng bộ và được sự hỗ trợ của các Bộ, Ngành có liên quan.

Để luật thuế TNCN sớm đi vào cuộc sống, nhất là đối với hoạt động chuyển nhượng hợp đồng góp vốn còn quá mới mẻ như hiện nay, trong thời gian đầu cần có những chính sách hướng dẫn phù hợp, hơn là áp đặt theo ý kiến chủ quan của một số địa phương. Các cơ quan chức năng cần sớm có văn bản hướng dẫn cụ thể phương pháp tính đúng, tính đủ, nhanh gọn và các địa phương cần vận dụng theo đó một cách khách quan, nhằm từng bước quản lý phân khúc thị trường này theo tiêu chí minh bạch và hợp pháp ■

