

*Miễn, giảm thuế đối với hoạt động kinh doanh nhà ở (trang 2)*

*Doanh nhân trẻ được ưu đãi về thuế, đất đai và cơ sở hạ tầng (trang 3)*

## Tin Tức

### 26/9 bắt đầu đánh thuế chuyển nhượng nhà đất

Thông tư 161 hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với các trường hợp sang nhượng bất động sản có hiệu lực từ 26/9, cho phép các cá nhân kê khai, nộp thuế theo 2 phương thức khác nhau.

Tổng cục Thuế vừa có văn bản hướng dẫn việc thu thuế những hợp đồng chuyển nhượng bất động sản góp vốn mua căn hộ, nền đất theo quy định tại Thông tư số 161 của Bộ Tài chính. Theo đó, người nộp thuế sẽ được lựa chọn một trong 2 cách có lợi nhất cho mình trong quá trình chuyển nhượng căn hộ, đất nền.

Cụ thể, với các trường hợp chứng minh được giá vốn và các chi phí liên quan thì áp dụng thuế suất 25% tính trên thu nhập chịu thuế. Mức thuế phải nộp sẽ bằng giá chuyển nhượng trừ đi giá vốn và các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng) nhân với 25%.

Trong đó, giá chuyển nhượng là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng của người mua mới. Giá vốn là giá ghi trên hợp đồng góp vốn để hưởng quyền mua nhà, mua căn hộ đã ký với tổ chức, cá nhân kinh do-

anh bất động sản. Các chi phí liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng là các chi phí liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng (nếu có phát sinh và có hóa đơn, chứng từ hợp pháp).

Theo Tổng cục Thuế, giá vốn và chi phí liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng được chia ra hai trường hợp. Đối với những cá nhân có vay vốn của các



tổ chức tín dụng để mua căn hộ, nền đất, nếu có chứng từ trả lãi phù hợp với hợp đồng vay thì khi xác định thu nhập chịu thuế, khoản trả lãi được xác định là chi phí hợp lý. Đối với các trường hợp chỉ mới góp một phần vốn (chưa nộp đủ số tiền theo hợp đồng) thì giá vốn sẽ bằng tổng số vốn phải góp theo hợp đồng trừ đi phần vốn góp còn thiếu (chưa nộp).

Trường hợp không chứng minh được các chi phí phát

sinh hợp lý thì sẽ áp dụng thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng. Nghĩa là, nếu không xác định được giá chuyển nhượng thực tế hoặc giá ghi trên hợp đồng thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì cơ quan thuế phải ấn định giá. Việc ấn định được thực hiện theo nguyên tắc: Phần giá trị đất được xác định theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; Phần giá trị nhà được tính theo bảng giá tính lệ phí trước bạ do UBND tỉnh ban hành.

Trường hợp hợp đồng gốc đã được chuyển nhượng qua nhiều chủ và đã làm thủ tục chuyển nhượng trước ngày 26/9 (thời điểm Thông tư 161 có hiệu lực) nhưng không xác định được giá vốn của người đứng tên trên hợp đồng hiện tại hoặc giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định, cơ quan thuế phải ấn định giá chuyển nhượng theo cách trên.



Trích Thông tư số  
181/2009/TT-BTC

## Văn Bản mới

### Miễn, giảm thuế đối với hoạt động kinh doanh nhà ở

Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 181/2009/TT-BTC ngày 14/9/2009 hướng dẫn thực hiện Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg ngày 22/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, số 66/2009/QĐ-TTg và số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phát triển nhà ở để cho thuê đối với học sinh, sinh viên, công nhân lao động và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Theo Thông tư, mức giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng được áp dụng từ ngày 22/7/2009 đến hết ngày 31/12/2009 đối với các trường hợp nhà ở để cho thuê đối với học sinh, sinh viên

trong quá trình học tập; đối với công nhân làm việc tại các khu công nghiệp và nhà ở để bán, để cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở. Nhà ở thuộc diện được giảm thuế suất thuế GTGT nêu trên phải đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được thuê, được thuê mua, được mua quy định tại các Quyết định nói trên của Thủ tướng Chính phủ. Doanh nghiệp được giảm thuế là doanh nghiệp đã thực hiện chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ và thực hiện đăng ký nộp thuế theo kê khai.

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký.

## Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

### Hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá ngoại tệ

Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 177/2009/TT-BTC ngày 10/9/2009 hướng dẫn xác định thu nhập chịu thuế đối với chênh lệch tỷ giá của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ.

Theo Thông tư, các doanh nghiệp có các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ thì các khoản lỗ, lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và lỗ, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được tính vào chi phí hoặc thu nhập khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập

doanh nghiệp trong kỳ. Trường hợp chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ tính vào chi phí làm cho kết quả kinh doanh của doanh nghiệp bị lỗ thì có thể phân bổ một phần chênh lệch tỷ giá cho năm sau để doanh nghiệp không bị lỗ, nhưng phải đảm bảo phần chênh lệch tỷ giá tính vào chi phí trong năm ít nhất cũng phải bằng chênh lệch tỷ giá của số ngoại tệ đến hạn phải trả trong năm đó.

Thông tư này có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng từ kỳ tính thuế năm 2009.

## Văn Bản mới

### Doanh nhân trẻ được ưu đãi về thuế, đất đai và cơ sở hạ tầng

Nghị quyết số 45/NQ-CP ngày 11/9/2009 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ Bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa X trong đó chủ trương ưu đãi về thuế, đất đai và cơ sở hạ tầng cho doanh nhân trẻ.

Tại Nghị quyết Chính phủ giao các bộ, ngành, cơ quan thuộc Chính phủ và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo tổ chức triển khai một số nhiệm vụ chủ yếu, trong đó có việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách tạo cơ hội và điều kiện thuận lợi cho thanh niên được học tập, đào tạo không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng nghề nghiệp.

Nghị quyết trên cũng đưa ra các chính sách ưu đãi, tạo môi trường để thu hút thanh niên có tay nghề và trình độ cao tình nguyện đến công tác tại các vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng sâu, vùng xa, biên giới, hải đảo và khuyến khích, hỗ trợ các thành phần kinh tế đầu tư, phát triển sản xuất, tạo việc làm mới và tăng thu nhập cho thanh niên; ưu tiên phát triển các doanh nghiệp vừa và nhỏ, đặc biệt là chính sách về vốn, đất đai, cơ sở hạ tầng, thuế đối với các doanh nhân trẻ.

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

## Thuế Thu Nhập Cá Nhân

### Người làm việc tại khu kinh tế được giảm 50% thuế TNCN

Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 176/2009/TT-BTC ngày 09/9/2009 hướng dẫn giảm thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với cá nhân làm việc tại khu kinh tế.



Theo Thông tư, đối tượng được giảm thuế TNCN là các cá nhân Việt Nam và người nước ngoài cư trú hoặc không cư trú tại Việt Nam theo quy

định của pháp luật thuế, trực tiếp làm việc tại các khu kinh tế. Các cá nhân này bao gồm cán bộ, công chức và những người ký hợp đồng lao động với ban quản lý khu kinh tế và thực tế làm việc tại khu kinh tế; người lao động ký hợp đồng lao động với các tổ chức, cá nhân

có cơ sở kinh doanh tại khu kinh tế và thực tế làm việc trên địa bàn khu kinh tế; người lao động làm việc cho các tổ chức, cá nhân đóng ngoài khu kinh tế nhưng được cử đến làm việc tại khu kinh tế để thực hiện các hợp đồng kinh tế do tổ chức.

Các đối tượng nói trên có các khoản thu nhập chịu thuế từ tiền lương, tiền công nhận được do làm việc tại khu kinh tế và từ hoạt động sản xuất kinh doanh tại khu kinh tế được giảm 50% số thuế thu nhập phải nộp trong năm và quyết toán số thuế được giảm khi hết năm. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký và được áp dụng giảm 50% số thuế TNCN phải nộp đối với cá nhân có thu nhập phát sinh tại khu kinh tế kể từ ngày 01/01/2009.

**Trụ sở chính:**

Tầng 6, 136 Hoàng Quốc Việt,  
Hà Nội, Việt Nam

Phone: +844 3775 7446

Fax: +844 3775 7448

Email: [tuvanthe@uhyvietnam.com.vn](mailto:tuvanthe@uhyvietnam.com.vn)

Web: [www.uhyvietnam.com.vn](http://www.uhyvietnam.com.vn)

**Chi nhánh Hồ Chí Minh:**

86/8 Phố Quang, phường 2, Tân Bình,  
Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phone: +848 3997 6746

Fax: +848 3997 6748

UHY là một trong những hãng kiểm toán, tư vấn tài chính hàng đầu thế giới. Hơn 20 năm lịch sử hình thành và phát triển bền vững, thương hiệu UHY được biết đến trên toàn cầu bởi uy tín, kinh nghiệm chuyên môn, sự chính trực và cải tiến không ngừng. Hiện nay, mạng lưới UHY mở rộng và hoạt động mạnh mẽ tại 211 văn phòng trên 70 nước với trên 7.000 nhân viên chuyên nghiệp, mang lại doanh thu gần 1 tỷ đô la Mỹ và sẽ vượt ngưỡng 1 tỷ USD trong thời gian tới với tỉ lệ tăng trưởng 8,7% một năm, xếp hạng trong 25 hãng kiểm toán lớn nhất thế giới.

Công ty TNHH dịch vụ và kiểm toán UHY (UHY LTD) là thành viên duy nhất của UHY tại Việt Nam. Tại UHY LTD, chúng tôi luôn nỗ lực hết mình đóng góp những kỹ năng nghề nghiệp và kiến thức chuyên môn vì lợi ích khách hàng. Chúng tôi cam kết cung cấp cho khách hàng những dịch vụ chuyên nghiệp thực hiện bởi những chuyên gia uy tín để cùng với khách hàng đạt được mục tiêu kinh doanh.

Bản tin cập nhật về Thuế này được cung cấp cho khách hàng và nhân viên nghiệp vụ tại các văn phòng của UHY Ltd. Nội dung trong bản tin chỉ có tính chất tham khảo. Người đọc cần liên hệ với chuyên gia tư vấn thuế trước khi sử dụng bất cứ thông tin nào trong bản tin.

## Liên hệ

**Đào Xuân Dũng**

Tổng Giám đốc  
[dungdx@uhyvietnam.com.vn](mailto:dungdx@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 913 594 022

**Trần Xuân Hà**

Phó Tổng Giám đốc  
[hatx@uhyvietnam.com.vn](mailto:hatx@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 913 213 687

**Phạm Thị Hồng Liên**

Phó Tổng Giám đốc  
[lienph@uhyvietnam.com.vn](mailto:lienph@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 913 235 640

**Nguyễn Việt Anh**

Trưởng phòng Thuế  
[anhnv@uhyvietnam.com.vn](mailto:anhnv@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 904 189 030

**Nguyễn Hoài Thu**

Chuyên gia Thuế  
[thunh@uhyvietnam.com.vn](mailto:thunh@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 942 445 858

**Nguyễn Duy Long**

Chuyên gia Thuế  
[longnd@uhyvietnam.com.vn](mailto:longnd@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 977 961 177

**Đỗ Hồng Quân**

Chuyên Gia Thuế  
[quandh@uhyvietnam.com.vn](mailto:quandh@uhyvietnam.com.vn)  
(+84) 988 014 483