BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số:4929/TCT-TNCN
V/v miễn thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS là nhà ở, đất ở duy nhất.

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

Hà Nội, ngày 7 tháng 11 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ.

Trả lời công văn số 202/CT-THDT ngày 12/9/2014 Cục Thuế thành phố Cần Thơ phản ánh vướng mắc về việc miễn thuế thu nhập cá nhân (TNCN) cho cá nhân thuộc đối tượng được miễn thuế khi chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: "Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thì không phải đổi giấy chứng nhận đó sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Khi chuyển quyền sử dụng đất thì người nhận quyền sử dụng đất đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này."

Tại khoản 5, Điều 41 Nghị Định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định: "Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

A) Tạo thửa đất mới do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

B) Tạo thửa đất mới do hợp nhiều thửa đất thành một thửa;

C) Tạo thửa đất mới trong trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép; ..."

Tại khoản 5, Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân về các khoản thu nhập chịu thuế đã nêu: "Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm: ...b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai."

Tại khoản 1, Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân về các khoản thu nhập được miễn thuế đã nêu:

"...b) Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

b.1) Cá nhân chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này phải đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

b.1.1) Chỉ có duy nhất quyền sở hữu một nhà ở hoặc quyền sử dụng một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó) tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể như sau:

b.1.1.1) Việc xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b.1.1.2) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở có chung quyền sở hữu, đất ở có chung quyền sử dụng thì chỉ cá nhân chưa có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nơi khác được miễn thuế; cá nhân có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở còn có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở khác không được miễn thuế.

b.1.1.3) Trường hợp vợ chồng có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cũng là duy nhất của chung vợ chồng nhưng vợ hoặc chồng còn có nhà ở, đất ở riêng, khi chuyển nhượng nhà ở, đất ở của chung vợ chồng thì vợ hoặc chồng chưa có nhà ở, đất ở riêng được miễn thuế; chồng hoặc vợ có nhà ở, đất ở riêng không được miễn thuế.

b.1.2) Có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu là 183 ngày.

Thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở là ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b.1.3) Chuyển nhượng toàn bộ nhà ở, đất ở.

Trường hợp cá nhân có quyền hoặc chung quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở duy nhất nhưng chuyển nhượng một phần thì không được miễn thuế cho phần chuyển nhượng đó."

Căn cứ các quy định trên kèm theo hồ sơ thì ngày 24/5/2014 ông Phạm Nguyễn Trung và bà Bùi Kim Chi chuyển nhượng bất động sản theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 379352 ngày 4/3/2014 (thửa đất số 170, tờ bản đồ số 53, diện tích đất 85,8 m2). Diện tích đất ở nêu trên được hình thành do điều chỉnh từ 70,1 m2 đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401041408 ngày 11/8/2003 (thửa số 170, tờ bản đồ số 53) và 15,7 m2 đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử đất số 309179 ngày 31/7/2003 (thửa số 171, tờ bản đồ số 53). Trường hợp chuyển nhượng này được miễn thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất tại Việt Nam đối với diện tích ở là 70,1m2; thu nhập từ chuyển nhượng diện tích đất 15,7m2 do chuyển đổi mục đích từ đất vườn sang đất ở chưa đảm bảo có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tối thiểu 183 ngày phải kê khai nộp thuế TNCN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp Chế;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.5

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH TỔNG CỤC THUẾ

Cao Anh Tuấn