BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 839 /TCT- TNCN
V/v Hướng dẫn miễn thuế TNCN đối với chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất.

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2015

Kính gửi: Cục thuế thành phố Cần Thơ

Trả lời công văn số 11/CT-KTNB ngày 14/1/2015 của Cục thuế thành phố Cần Thơ về việc hướng dẫn miễn thuế TNCN đối với chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài Chính quy định về việc miễn thuế đối với nhà ở, đất ở duy nhất:

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.

b.2) Nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế do cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự khai và chịu trách nhiệm. Nếu phát hiện không đúng sẽ bị xử lý truy thu thuế và phạt về hành vi vi phạm pháp luật thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b.3) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc diện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này.

Căn cứ vào quy định trên và hồ sơ gửi kèm trường hợp bà Hồ Thị Nguyệt Tâm chuyển nhượng căn nhà số 178/44/20 đường 3/2 phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ (ngày 01/08/2014) là hành vi xảy ra trước khi vợ chồng bà mua căn nhà số182/22, Trần Hưng Đạo, Phường An Nghiệp, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ (ngày 05/08/2014). Nếu Hợp đồng công chứng số 2599 ngày 06/08/2014 chỉ là hợp đồng thay thế cho hợp đồng công chứng số 2546 ngày 01/8/2014 đã hủy do sai sót trong quá trình soạn thảo, việc chuyển nhượng căn nhà số 178/44/20 đường 3/2 phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ của bà Tâm là nhà duy nhất thì thuộc diện miễn thuế TNCN đối với chuyển nhượng nhà ở đất ở duy nhất.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế được biết./.

Nơi nhận
- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Vụ Kiểm tra nội bộ.
- Lưu: VT, TNCN.

KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Cao Anh Tuấn

964