BỘ TÀI CHÍNH
**TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2872 /TCT-TNCN
V/v: thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là nhà ở, đất ở duy nhất.

*Hà nội, ngày 27 tháng 06 năm 2016*

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3898/CT-TTHT ngày 28/4/2016 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là nhà ở, đất ở duy nhất. Tương tự nội dung này, Bộ Tài chính đã có công văn số 1323/BTC-CST ngày 28/01/2015 trả lời cho trường hợp Bà Phạm Thị Thạch trú tại số 19b, ngõ Quỳnh, phố Bạch Mai, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, đồng thời Tổng cục Thuế đã có công văn số 811/TCT-TNCN ngày 13/3/2014 trả lời Cục Thuế tỉnh Đồng Nai (có bản photocopy đính kèm). Sau khi báo cáo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 4, Luật thuế TNCN quy định thu nhập được miễn thuế như sau: *"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 cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất."*

Tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định 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 như sau: "*2. 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.*

*Cá nhân chuyển nhượng có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Khoản này phải đáp ứng các điều kiện sau:*

*a) Tại thời điểm chuyển nhượng, cá nhân chỉ có quyền sở hữu, quyền sử dụng một nhà ở hoặc một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó);*

*b)Thời gian cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu là 183 ngày;*

*c) Nhà ở, quyền sử dụng đất ở được chuyển nhượng toàn bộ;*

*Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở. Cá nhân có nhà ở, đất ở chuyển nhượng có trách nhiệm kê khai và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về*

*tính chính xác của việc kê khai. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện kê khai sai thì không được miễn thuế và bị xử lý theo quy định của pháp luật.* ".

Căn cứ các quy định trên:

- Trường hợp 1: Thống nhất hướng xử lý của Cục thuế TP Hồ Chí Minh tại công văn 3804/CT-TTHT ngày 26/4/2016 gửi Chi cục Thuế quận 9, căn cứ vào hồ sơ cung cấp của ông Hoàng Thông và trình bày của Chi cục Thuế quận 9, vợ chồng ông Thông và vợ là bà Trần Thị Lệ Thu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006, ngày 25/9/2015 ông Thông được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ngày 19/10/2015, vợ chồng ông Thông ký Hợp đồng số 9364 chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho bà Dương Thị Như, khi kê khai thuế TNCN, vợ chồng ông Thông có cam kết chỉ có duy nhất một nhà ở và đất ở tại thời điểm chuyển nhượng thì thuộc đối tượng được miễn thuế TNCN theo quy định.

- Trường hợp 2: Căn cứ các quy định hiện hành về thuế TNCN và hướng dẫn tại các công văn của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế nghĩa vụ tài chính được xác định như sau:

Trường hợp của bà Phạm Thị Thiên Nga (bà Nga): được miễn thuế TNCN 50% đối với phần thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất thuộc sở hữu của bà Nga theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 14381/99 do UBND tp HCM cấp ngày 29/11/1999; phần còn lại (50%) từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở của bà Nga và hai con được hưởng thừa kế từ ông Phạm Anh Dũng do chưa đảm bảo có quyền sở hữu tối thiểu 183 ngày theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ nên không đáp ứng điều kiện miễn thuế.

Đối với các trường hợp tương tự, đề nghị Cục thuế thành phố Hồ Chí minh chỉ đạo các Chi cục thuế căn cứ các công văn đã hướng dẫn, kèm theo hồ sơ cụ thể, có vướng mắc phát sinh thực tế để xử lý cho phù hợp. Trường hợp những hồ sơ xét thấy không có sự lợi dụng chính sách miễn, giảm thuế thì phải tổng hợp hồ sơ báo cáo lên Cục thuế và gửi về Tổng cục xem xét báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý cụ thể.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG**
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN LÝ THUẾ TNCN**
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**

**Lý Thị Hoài Hương**

5905