BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 3629 /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 12 tháng 08 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2707/CT-THDT ngày 15/7/2016 của Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng vướng mắc về chính sách miễn thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản là nhà ở, đất ở duy nhất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

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. ".

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 nhânCác khoản thu nhập được miễn thuế: *"1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:....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 và hồ sơ kèm theo, trường hợp của bà Hồng khi chuyển nhượng bất động sản nhận được từ thừa kế, thì nghĩa vụ thuế TNCN được xác định như sau:

-Phần trị tài sản của bà Hồng và phần giá trị tài sản thừa kế được hưởng của bà Hồng do ông Minh để lại khi chuyển nhượng thì được miễn thuế TNCN;

- Phần giá trị tài sản thừa kế của bà Trần Thị Toàn (mẹ đẻ ông Minh) và 2 con của bà Hồng được hưởng do ông Minh để lại, nhưng từ chối không nhận và chuyển lại phần giá trị tài sản thừa kế nêu trên cho bà Hồng, do đến thời điểm chuyển nhượng bất động sản không đảm bảo đủ điều kiện 183 ngày theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ phải kê khai, nộp thuế TNCN.

Đối với các trường hợp tương tự, đề nghị Cục thuế tỉnh Lâm Đồng 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 xử lý cho phù hợp, tránh việc lợi dụng chính sách miễn, giảm thuế gây thất thu NSNN.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.5

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Thị Hoài Hương

5647