BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 3520 /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 08 tháng 8 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3970/CT-QLĐ ngày 05/7/2016 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hoà 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."

Tại khoản 1, Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính, đã nêu: *"Hồ sơ địa chính làm cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác định quyền và nghĩa vụ của người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai."*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp của vợ chồng ông Võ Hữu Phước, có 01 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số BI 156268, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 07, diện tích 665,8 m2; Diện tích xây dựng nhà ở: 256,3m2, cấp ngày 20/12/2012; Sau đó, gia đình ông đã làm thủ tục tách thửa thành 12 lô đất được cơ quan cấp có thẩm quyền (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nha Trang) trích đo địa chính ngày 27/4/2016. Do đó, khi chuyển nhượng 12 lô đất này cho các cá nhân khác nhau trong cùng một ngày thì không thuộc diện được miễn thuế TNCN là nhà ở, đất ở duy nhất.

Đối với các trường hợp tương tự, đề nghị Cục thuế tỉnh Khánh Hoà 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 Khánh Hoà được biết./.

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

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

Lý Thị Hoài Hương