BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 2880 /TCT-TNCN
V/v: thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là nhà ở, đất ở duy nhất.

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

Hà nội, ngày 17 tháng 06 năm 2016

Kính gửi: Bà Trần Thị Xuân
(Địa chỉ: số 25 Tăng Bạt Hổ, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.)

Tổng cục Thuế nhận được Đơn thư của bà Trần Thị Xuân đề ngày 18/5/2016 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 nêu trên, trường hợp của bà Trần Thị Xuân được miễn thuế TNCN 50% đối với phần thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất thuộc sở hữu của bà Xuân theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 114/$^{xd}_{03}$ do UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 25/12/1996; phần còn lại (50%) từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở của bà Xuân và ba con được hưởng thừa kế từ ông Trần Huê 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.

Tổng cục Thuế trả lời để bà Trần Thị Xuân 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

3965