

Số: **1639** /TCT- DNNCN
V/v: Chính sách thuế TNCN.

Hà nội, ngày **24** tháng 04 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 11509/CT-TTHT ngày 26/03/2019 của Cục Thuế thành phố Hà Nội vướng mắc về miễn thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với nhà ở, đất ở duy nhất. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 158 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định Quyền sở hữu: “*Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật.*”

Tại Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội quy định về đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “*1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.*”

Tại Khoản 2 Điều 4 Luật Thuế TNCN ngày 21/11/2007 của Quốc Hội quy định về thu nhập được miễn thuế: “*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 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 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính quy định về thu nhập được miễn thuế:

“*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, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế thành phố Hà Nội về trường hợp gia đình ông Đạt đã có 2 thửa đất (theo kê khai thuế đất PNN do ông Đạt khai), nay chuyển nhượng 01 thửa đất tại số 9 ngách 42 ngõ Thịnh Hào, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Hà Nội (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không thuộc đối tượng được miễn thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất.

Để đảm bảo chặt chẽ về pháp lý khi trả lời người dân, Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội thu thập tài liệu liên quan đến thửa đất, địa chỉ: số 7 ngõ 220 Bạch Mai, phường Cầu Dền, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất gia đình ông Đạt sẽ được đền bù (do nằm trong khu di tích).

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Nguyễn Thế Mạnh (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD, CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Lý Thị Hoài Hương