

Số: 3874/TCT- DNNCN
V/v: Chính sách thuế TNCN.

Hà nội, ngày 23 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 5570/CT-TTHT ngày 05/06/2019 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh 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 Khoản 2 Điều 124 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “2. *Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.*”

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 161 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản: “1. *Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan; trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên; trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao.*

Thời điểm tài sản được chuyển giao là thời điểm bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của họ chiếm hữu tài sản.”

Tại Khoản 1,2 Điều 179 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định về Khái niệm chiếm hữu: “1. *Chiếm hữu là việc chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản.*

2. *Chiếm hữu bao gồm chiếm hữu của chủ sở hữu và chiếm hữu của người không phải là chủ sở hữu.*”

Tại Điều 186 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định về Quyền chiếm hữu của chủ sở hữu: “*Chủ sở hữu*



được thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.”

Tại Điều 238 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc Hội quy định về Chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác: *“Khi chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật hoặc thông qua việc để thừa kế thì quyền sở hữu đối với tài sản của người đó chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao.”*

Tại Khoản 3, 4 Điều 73 Luật Hôn nhân và Gia đình số 52/2014/QH13 ngày 19/6/2014 của Quốc Hội quy định về Đại diện cho con: *“...3. Đối với giao dịch liên quan đến tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, tài sản đưa vào kinh doanh của con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự thì phải có sự thỏa thuận của cha mẹ.*

4. Cha, mẹ phải chịu trách nhiệm liên đới về việc thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản của con được quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này và theo quy định của Bộ luật dân sự.”

Tại Điều 77 Luật Hôn nhân và Gia đình số 52/2014/QH13 ngày 19/6/2014 của Quốc Hội quy định về định đoạt tài sản riêng của con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự : *“...2. Con từ đủ 15 tuổi đến dưới 18 tuổi có quyền định đoạt tài sản riêng, trừ trường hợp tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc dùng tài sản để kinh doanh thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của cha mẹ hoặc người giám hộ.”*

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 điểm a 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);

...
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, kèm theo hồ sơ thực tế phát sinh, đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh trao đổi với Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh về việc bà Trương Thị Thu Hồng có quyền sở hữu đối với bất động sản (thửa đất số 811, tờ bản đồ số 25 (TL-2005) địa chỉ: phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân) hay không trong trường hợp bất động sản này đã được tặng cho con trai là Trịnh Hồng Long (sinh ngày 31/8/2007) và bà Trương Thị Thu Hồng là người đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên là Trịnh Hồng Long. Trên cơ sở ý kiến của Sở Tư pháp đề nghị Cục Thuế xác định nghĩa vụ thuế TNCN theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Nguyễn Thế Mạnh (để báo cáo);
- Vụ PC (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Bà Trương Thị Thu Hồng (đc: số 88 Pasteur, P.Bến Nghé, Q1, TP.Hồ Chí Minh);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNCCN. 8

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



Lý Thị Hoài Hương