

Số: 46417 /CT-TTHT  
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Bà Vũ Thị Kim Dung  
(Đ/c: số 9 ngõ 1 Phố Tô Vĩnh Diện – P Khương Trung – Q Thanh Xuân – Hà Nội)

Trả lời công văn công văn không số đề ngày 16/06./2017 của cá nhân bà Vũ Thị Kim Dung hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ tiết b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 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 nhân hướng dẫn:

b) 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.

b.1) Cá nhân chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở được miễn thuế theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này phải đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

b.1.1) Chỉ có duy nhất quyền sở hữu một nhà ở hoặc quyền sử dụng một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó) tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể như sau:

b.1.1.1) Việc xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b.1.1.2) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở có chung quyền sở hữu, đất ở có chung quyền sử dụng thì chỉ cá nhân chưa có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở nơi khác được miễn thuế; cá nhân có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở còn có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở khác không được miễn thuế.

b.1.1.3) Trường hợp vợ chồng có chung quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và cũng là duy nhất của chung vợ chồng nhưng vợ hoặc chồng còn có nhà ở, đất ở riêng, khi chuyển nhượng nhà ở, đất ở của chung vợ chồng thì vợ hoặc chồng chưa có nhà ở, đất ở riêng được miễn thuế; chồng hoặc vợ có nhà ở, đất ở riêng không được miễn thuế.

...

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 khoản 1 Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế GTGT, thuế TNCN đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế TNCN quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định về thuế, sửa đổi, bổ sung tiết b.1.2 điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

*“b.1.2) Có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu là 183 ngày.*

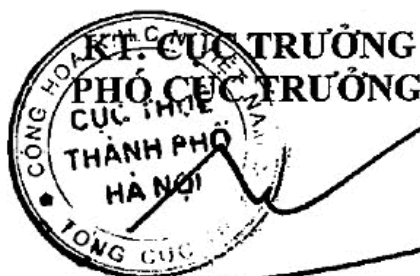
*Thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở là ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Riêng trường hợp được cấp lại, cấp đổi theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được tính theo thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi được cấp lại, cấp đổi”*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Bà Vũ Thị Kim Dung chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 96 m<sup>2</sup> (theo trình bày là nhà ở, quyền sử dụng đất duy nhất của bà) cho một cá nhân khác, đáp ứng các điều kiện quy định tại tiết b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC, Khoản 1 Điều 12 Thông tư số 92/2015/TT-BTC thì được miễn thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất. Trường hợp bà Dung ký 3 hợp đồng chuyển nhượng với 3 cá nhân khác nhau (chia mảnh đất thành 3 phần) thì không được miễn thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Bà Vũ Thị Kim Dung được biết và thực hiện

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CCT Thanh Xuân;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6; 3)



**Mai Sơn**