

Số: 5232 /TCT-TNCN  
V/v: Chính sách thuế TNCN  
đối với chuyển nhượng BĐS.

Hà nội, ngày 24 tháng 11 năm 2014

Kính gửi: Cục thuế TP Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 6544/CT-TTHT ngày 13/8/2014 của Cục thuế TP Hồ Chí Minh về việc xác định miễn thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm 2, Điều 4 Luật Thuế TNCN quy định thu nhập được miễn thuế TNCN gồm:

*“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 2, Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định:

*“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 quy định nêu trên, trường hợp Ông Ánh-Bà Xuân có quyền sở hữu 02 căn nhà số 13 và căn nhà số 15 đường số 16, cư xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP Hồ Chí Minh và chuyển nhượng 02 căn nhà trong cùng một ngày (30/5/2014) thì Ông Ánh-Bà Xuân không được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở duy nhất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế TP Hồ Chí Minh được biết./ *le*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN(2b).*h*

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)