

Số: 652 /TCT- TNCN  
V/v thuế TNCN đối với chuyển  
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 15 tháng 2 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trả lời công văn số 8236/CT-QLĐ ngày 18/12/2014 của Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế vướng mắc khi xác định nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế TNCN và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNCN quy định các loại thu nhập được miễn thuế bao gồm: “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”.

Tại điểm b, khoản 1, Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 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 các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:....

“b) Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn

liên 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.1.2) 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...”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp ông Nguyễn Văn Hiền và bà Cao Thị Bé là chủ sở hữu bất động sản được UBND thành phố Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HC1156-2006 ngày 01/12/2006 (thửa đất số 227, tờ bản đồ số 20, diện tích đất ở tại đô thị là 98m<sup>2</sup>, diện tích đất vườn là 174m<sup>2</sup>), trên thửa đất có xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng số 1169/GPXD cấp ngày 29/12/2006 với diện tích xây dựng là 90m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 188m<sup>2</sup> chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Ngày 25/7/2014, UBND thành phố Huế cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01159-2014, 14-034 cho bà Cao Thị Bé là chủ sở hữu bất động sản trên, đồng thời là người đại diện các đồng thừa kế bất động sản của ông Nguyễn Văn Hiền do ông Hiền để lại. Ngày 06/10/2014 UBND thành phố Huế cấp bổ sung tiếp nhà ở trên Giấy chứng nhận số 01159-2014. Ngày 14/10/2014 bà Cao Thị Bé chuyển nhượng toàn bộ bất động sản trên cho ông Ngô Quang Phong và bà Huỳnh Thị Chinh (theo Hợp đồng Công chứng). Trường hợp chuyển nhượng này thì nghĩa vụ kê khai, nộp thuế TNCN của bà Bé và các đồng thừa kế được xác định như sau:

- Phần thu nhập từ chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn phải kê khai nộp thuế TNCN.

- Đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở:

+ Phần thu nhập của bà Cao Thị Bé do chuyển nhượng bất động sản thuộc sở hữu của bà theo Giấy chứng nhận số 01159-2014 nếu đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC thì được miễn thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất tại Việt Nam.

+ Phần thu nhập của bà Bé và các đồng thừa kế khác do chuyển nhượng bất động sản được hưởng thừa kế từ ông Nguyễn Văn Hiền chưa đảm bảo có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tối thiểu 183 ngày nên không đủ điều kiện được miễn thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản là duy nhất.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế được biết./. *K*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC, CST (BTC);
- Vụ PC, CS (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN. §

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



**Cao Anh Tuấn**