

Số: 65620 /CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 03 tháng 10 năm 2017

Kính gửi: Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được Phiếu chuyển số 519/PC-TCT ngày 06/6/2017 của Tổng cục Thuế chuyển thư hỏi của độc giả Vũ Thị Mai Vân ở Hà Nội (số phiếu 0918-18/BTC-THTK) do Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính chuyển đến (sau đây gọi là “Độc giả”) hỏi về chính sách thuế. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định về các khoản thu nhập được miễn thuế:

“1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, 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 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.1.2) 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.

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.

b.2) Nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế do cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự khai và chịu trách nhiệm. Nếu phát hiện không đúng sẽ bị xử lý truy thu thuế và phạt về hành vi vi phạm pháp luật thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b.3) Trường hợp chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai không thuộc diện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b, khoản 1, Điều này.

...2. Thủ tục, hồ sơ miễn thuế đối với các trường hợp miễn thuế nêu tại điểm a, b, c, d, đ, khoản 1, Điều này được thực hiện theo văn bản hướng dẫn về quản lý thuế.”

- Căn cứ Điểm b.2 Khoản 3 Điều Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về hồ sơ miễn thuế TNCN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“b.2) Hồ sơ miễn thuế đối với chuyển nhượng bất động sản

... b.2.5) Đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất tại Việt Nam được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định thì cá nhân chuyển nhượng nộp hồ sơ khai thuế theo hướng dẫn tại điểm b.1 khoản này. Trên Tờ khai mẫu số 11/KK-TNCN cá nhân tự khai thu nhập được miễn thuế và ghi rõ được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định đối với nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc khai có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. ...”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính:

“1. Ban hành kèm theo Thông tư này các mẫu sau:

... g) Mẫu Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản (mẫu số 11/KK-TNCN) thay thế cho mẫu Tờ khai thuế thu nhập cá nhân dành cho cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản (mẫu số 11/KK-TNCN) ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Độc giả có hoạt động chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất tại Việt Nam thì được miễn thuế thu nhập cá nhân. Nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế do cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự khai theo mẫu

số 11/KK-TNCN ban hành kèm theo Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính và tự chịu trách nhiệm. Nếu phát hiện không đúng sẽ bị xử lý truy thu thuế và phạt về hành vi vi phạm pháp luật thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị Độc giả liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được giải đáp cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Cổng thông tin điện tử - Bộ Tài chính được biết và hướng dẫn Độc giả thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để báo cáo);
- Phòng pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

