

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *16408* /CT-HTT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày *02* tháng *12* năm 2015

Kính gửi: Bà Lê Thị Tuyết Minh
(Địa chỉ: Số 8 ngách 473 ngõ 192 Lê Trọng Tấn – Q. Hoàng Mai - Hà Nội)

Trả lời công văn không số ngày 16/11/2015 của Bà Lê Thị Tuyết Minh hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật thuế TNCN, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNCN và 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:

+ Tại tiết b Khoản 1 Điều 3 quy định các khoản thu nhập được miễn thuế:

“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.1.1.3) 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.

...

Căn cứ Khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

+ Tại điểm b1 quy định hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản;

+ Tại điểm b.2.5 quy định 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."

+ Tại điểm c quy định nơi nộp hồ sơ khai thuế:

"Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng."

Căn cứ quy định trên, 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 đồng thời cả vợ và chồng không còn sở hữu nhà ở, đất ở riêng thoả mãn các điều kiện quy định tại điểm b1 Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC thì khi chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất này được miễn thuế thu nhập cá nhân.

Hồ sơ miễn thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định tại điểm b1 Khoản 3 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC. 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.

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông của Chi cục thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo đề Bà Lê Thị Tuyết Minh được biết và thực hiện./. *ML*

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCT Đống Đa; P pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2). *16/3*



Mai Sơn