

Số: **5279** /TCT-TNCN
V/v vướng mắc trong việc miễn
thuế thu nhập cá nhân.

Hà nội, ngày 28 tháng 12 năm 2009

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Quảng Trị.

Trả lời công văn số 1027/CT-KTNB ngày 25/11/2009 của Cục thuế tỉnh Quảng Trị về vướng mắc trong việc miễn thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 2, mục III, phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân thì các khoản 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.

2.1. Cá nhân có nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất theo quy định này là cá nhân chuyển nhượng chỉ có quyền sở hữu một căn nhà duy nhất hoặc chỉ có quyền sử dụng một thửa đất duy nhất ở Việt Nam, kể cả trường hợp trên thửa đất đó đã hoặc chưa được xây dựng nhà.”

Tại khoản 4, Điều 41, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định như sau:

“ Trong quá trình sử dụng đất, những biến động sau đây phải được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Khi người sử dụng đất thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất;...

b) thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;...”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp ông Hoàng Ngọc và bà Trương Thị Thuý Vân có thỏa thuận tặng cho 2 con là Hoàng Thanh Thảo và Hoàng Thị Huyền Trang 02 lô đất thuộc quyền sử dụng của mình và được Tòa án nhân dân thị xã Đông Hà tỉnh Quảng Trị ghi nhận, tuy nhiên ông Ngọc và bà Vân chưa làm thủ tục đăng ký biến động và ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì

02 lô đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Ngọc và bà Trương Thị Thuý Vân.

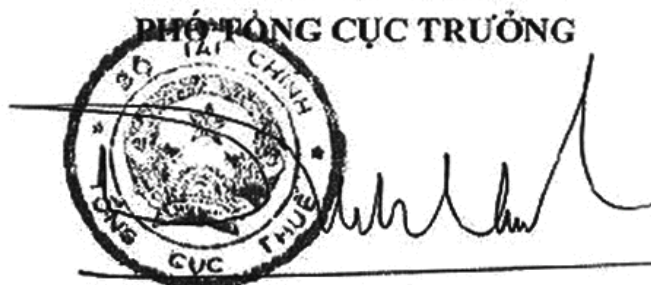
Do đó, khi ông Ngọc và bà Vân bán lô đất và tài sản trên đất tại số 12 Hùng Vương, Đông Hà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD614781 do UBND thị xã Đông Hà cấp nhưng tại thời điểm bán ông bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên 02 lô đất còn lại đã tặng cho 02 người con thì thu nhập từ chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD614781 không được xem là thu nhập từ nhà ở, đất ở duy nhất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Quảng Trị biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Ban Pháp chế;
- Lưu: VT, TNCN.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương