

Số: *421* /TCT- TNCN
V/v Trả lời vướng mắc về thuế
TNCN.

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp

Trả lời công văn số 1771/CT-TT&HT ngày 30/12/2009 của Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp phản ánh một số vướng mắc về Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với chuyển nhượng bất động sản trong trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2, Điều 4 Luật thuế TNCN thì: “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 nhà ở, đất ở duy nhất ” thuộc thu nhập được miễn thuế.

Tại điểm 2 mục 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 TNCN 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 TNCN quy định điều kiện cá nhân chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế như sau:

“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”.

...

“2.4. 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”.

...

Căn cứ vào các quy định trên đây, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở duy nhất hoặc cá nhân chỉ có quyền sử hữu nhà ở duy nhất, quyền sử dụng đất duy nhất khi chuyển nhượng sẽ thuộc diện được miễn thuế TNCN.

Các trường hợp cá nhân vừa có quyền sở hữu nhà ở và vừa có quyền sử dụng đất ở riêng biệt; Cá nhân có một nhà duy nhất được xây dựng trên hai quyền sử dụng đất liền kề hoặc trường hợp cá nhân có hai quyền sở hữu nhà ở

trên cùng một quyền sử dụng đất ở duy nhất khi chuyển nhượng không thuộc đối tượng được miễn thuế.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế
- Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Lưu: VT, TNCN. **70**

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



Phạm Duy Khương

09588617