

Số: *HH13* /TCT-TNCN
V/v: Chính sách thuế TNCN
đối với chuyển nhượng BĐS.

Hà nội, ngày *9* tháng 10 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Phú Yên

Trả lời Công văn số 1956/CT-THNVDT ngày 22/7/2014 của Cục thuế tỉnh Phú Yên về xác định thời điểm tính thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 439 Bộ luật dân sự quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu:

"1. Quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó."

Tại Khoản 2, Điều 127 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 quy định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

"2. Trong thời hạn không quá mười lăm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi hồ sơ cho cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp các bên chuyển nhượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho các bên chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, các bên tham gia chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ."

Tại Khoản 4, Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai quy định:

"4. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất..."

09438068

Tại Khoản 2, Mục III, Phần A Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn khoản thu nhập được miễn thuế:

“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.”

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên và hồ sơ kèm công văn 1956/CT-THNVDT thì tại thời điểm Ông Thiệt chuyển nhượng căn nhà số 25 Trần Bình Trọng theo quy định của pháp luật về Luật Đất đai, Ông Thiệt sở hữu 02 căn nhà là căn nhà số 25 Trần Bình Trọng và căn nhà tại khu đô thị Hưng Phú. Như vậy, thu nhập từ việc chuyển nhượng căn nhà số 25 Trần Bình Trọng không được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở duy nhất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Phú Yên được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN(2b).4

**TL. TÔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QUẢN THU NHẬP CÁ NHÂN**



Nguyễn Thị Hạnh

09438068