

Số: **4893** /TCT- TNCN  
V/v thuế TNCN đối với nhà ở,  
đất ở duy nhất

*Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2014*

**Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ**

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 234/CT-THDT ngày 30/09/2014 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ về miễn thuế TNCN đối với nhà ở, đất ở duy nhất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại tiết b, Khoản 1, Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân hướng dẫn thu nhập 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.1.1.1) 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.”

Căn cứ qui định trên, trường hợp Ông Võ Tòng Xuân và vợ là bà Bùi Thị Ngọc Lệ được UBND TP Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150117156 ngày 07/05/2004. Sau khi bà Lệ mất thì ông Xuân được các con cho tặng quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật do bà Lệ để lại. Đến ngày 05/9/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150117156 ngày 07/05/2004, thay đổi chủ sở hữu chỉ còn lại một mình ông Võ Tòng Xuân là chủ sở hữu. Ngày 05/9/2014 ông Xuân chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Trương và bà Trần Thị Thanh Bình thì ông Xuân được miễn thuế thu nhập cá nhân với thu nhập tương ứng với 50% giá trị nhà ở, đất ở duy nhất ông Xuân sở hữu từ 07/05/2004 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150117156 ngày 07/05/2004. Đối với 50% giá trị nhà ở, đất ở ông Xuân sở hữu từ ngày 05/9/2014 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8150117156 ngày 07/05/2004 thì không thuộc diện được miễn thuế thu nhập cá nhân.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC; Vụ CS (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, TNCN.

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN**



**Nguyễn Thị Hạnh**