

Số: *1428* /CT-CS
V/v chính sách thuế TNCN

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực XV

Cục Thuế nhận được công văn số 67/CCTKV.XV- CNTK ngày 17/3/2025 của Chi cục Thuế khu vực XV đề nghị hướng dẫn về chính sách thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản. Về nội dung này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội:

Tại khoản 2 Điều 105 quy định về tài sản: “2. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản; bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai”.

Tại Điều 158 quy định về quyền sở hữu: “Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật”.

Tại Điều 238 quy định chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác: “Khi chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật hoặc thông qua việc để thừa kế thì quyền sở hữu đối với tài sản của người đó chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao.”

- Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội :

Tại Khoản 25 Điều 3 quy định về giải thích từ ngữ: “25. Nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế là nguyên tắc được áp dụng trong quản lý thuế nhằm phân tích các giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh của người nộp thuế để xác định nghĩa vụ thuế tương ứng với giá trị tạo ra từ bản chất giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh đó.”

Tại Khoản 4 Điều 5 quy định về nguyên tắc quản lý thuế: “Điều 5. Nguyên tắc quản lý thuế

...

4. Thực hiện cải cách thủ tục hành chính và ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại trong quản lý thuế; áp dụng các nguyên tắc quản lý thuế theo thông lệ quốc tế, trong đó có nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế, nguyên tắc quản lý rủi ro trong quản lý thuế và các nguyên tắc khác phù hợp với điều kiện của Việt Nam”.

- Căn cứ khoản 2 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định về 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 cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất”.

- Căn cứ điểm 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 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.1.1.1) 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...”.

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ gửi kèm theo, đối với trường hợp Bà Nguyễn Thị Thu Thảo có hai căn nhà nên tại thời điểm chuyển nhượng căn hộ Chung cư 02 Nguyễn Hữu Cánh, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, Bà Thảo không thuộc trường hợp thu nhập được miễn thuế thu nhập cá nhân do có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007.

Cục Thuế trả lời để Chi cục Thuế Khu vực XV được biết. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCT Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Ban Pháp chế (CT);
- Website CT;
- Lưu VT, CS.

(3/3)

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,**



26/3/15