

QUY ĐỊNH VỀ MIỄN THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN KHI TÀI SẢN CHUYỂN NHƯỢNG LÀ BẤT ĐỘNG SẢN DUY NHẤT

● NGUYỄN THỊ MAI TRANG

TÓM TẮT:

Thuế thu nhập cá nhân là khoản tiền thuế mà người có thu nhập phải trích nộp một phần tiền lương hoặc từ các nguồn thu khác vào ngân sách nhà nước sau khi đã tính các khoản được giảm trừ. Thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là một trong những thu nhập không thường xuyên và thuộc những thu nhập phải chịu thuế thu nhập cá nhân. Tuy nhiên, nếu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất của cá nhân là nhà ở, đất ở duy nhất thì cá nhân có thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản sẽ thuộc vào trường hợp được miễn thuế thu nhập cá nhân. Đây là một quy định của Luật về quyền lợi của cá nhân chuyển nhượng bất động sản là duy nhất. Như vậy, quyền lợi hợp pháp này cần phải được phổ biến rộng rãi tới người dân để người dân hiểu và nắm rõ quyền lợi của mình.

Từ khóa: thuế thu nhập cá nhân, chuyển nhượng bất động sản.

1. Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu nhập cá nhân được hiểu là khoản tiền thuế mà người có thu nhập phải trích nộp một phần tiền lương hoặc từ các nguồn thu khác vào ngân sách nhà nước sau khi đã tính các khoản được giảm trừ.

Theo quy định tại Điều 2 Luật Thuế thu nhập cá nhân, đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam.

“2. Cá nhân cư trú là người đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

a) Có mặt tại Việt Nam từ 183 ngày trở lên tính trong một năm dương lịch hoặc tính theo 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam;

b) Có nơi ở thường xuyên tại Việt Nam, bao gồm có nơi ở đăng ký thường trú hoặc có nhà thuê để ở tại Việt Nam theo hợp đồng thuê có thời hạn.

3. Cá nhân không cư trú là người không đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này.”

Thuế thu nhập cá nhân là một loại thuế trực thu, được đánh vào một số cá nhân có thu nhập cao. Đối tượng nộp thuế là công dân Việt Nam ở

trong nước hoặc đi công tác, lao động ở nước ngoài và các cá nhân khác định cư tại Việt Nam, người nước ngoài làm việc tại Việt Nam có thu nhập cao. Căn cứ tính thuế là thu nhập chịu thuế và thuế suất. Các khoản chịu thuế thu nhập bao gồm thu nhập thường xuyên và không thường xuyên. Thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là một trong những thu nhập không thường xuyên và thuộc những thu nhập phải chịu thuế thu nhập cá nhân theo Khoản 5, Điều 3, Luật Thuế thu nhập cá nhân.

“Điều 3. Thu nhập chịu thuế

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân gồm các loại thu nhập sau đây, trừ thu nhập được miễn thuế quy định tại Điều 4 của Luật này:

4. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở;

c) Thu nhập từ quyền nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

d) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.”

2. Được miễn thuế thu nhập cá nhân khi chứng minh được bất động sản là duy nhất tại thời điểm chuyển nhượng

Theo quy định tại Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân, việc chuyển nhượng bất động sản được miễn thuế thu nhập cá nhân nếu thuộc các trường hợp sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

- 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.

Như vậy, nếu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài

sản gắn liền với đất của cá nhân là nhà ở, đất ở duy nhất thì cá nhân có thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản sẽ thuộc vào trường hợp được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định tại Khoản 2, Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân. Đây là một quy định của Luật về quyền lợi của cá nhân chuyển nhượng bất động sản là duy nhất, tuy nhiên, quy định này chưa được nhiều người hiểu biết và quan tâm, dẫn đến mất quyền lợi khi thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2, Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP 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 ngày 27/6/2013, cá nhân chuyển nhượng có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tại thời điểm chuyển nhượng, cá nhân chỉ có quyền sở hữu, quyền sử dụng một nhà ở hoặc một thửa đất ở (bao gồm cả trường hợp có nhà ở hoặc công trình xây dựng gắn liền với thửa đất đó);

- Thời gian cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở tính đến thời điểm chuyển nhượng tối thiểu 183 ngày.

- Nhà ở, quyền sử dụng đất ở được chuyển nhượng toàn bộ.

Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở căn cứ và giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, đất ở. Cá nhân có nhà ở, đất ở chuyển nhượng có trách nhiệm kê khai và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của việc kê khai. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phát hiện kê khai sai thì không được miễn thuế và bị xử lý theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc xác nhận trường hợp nhà ở, đất ở là duy nhất tại thời điểm chuyển nhượng hiện nay là do cá nhân kê khai và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Các cơ quan có thẩm quyền không thể bao quát hết được về tình trạng sở hữu nhà ở, đất ở của người dân, vì vậy việc xác định nhà ở, đất ở là tài sản duy nhất tại thời điểm chuyển nhượng đối với các cơ quan có thẩm quyền vẫn còn hạn chế, vướng mắc.

3. Hồ sơ miễn thuế của trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân do tài sản chuyển nhượng là bất động sản duy nhất

Hồ sơ, thủ tục miễn thuế thu nhập cá nhân đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất tại Việt Nam được quy định tại khoản 4, Điều 53 Thông tư số 80/2021/TT-BTC quy định hồ sơ, thủ tục miễn thuế thu nhập cá nhân đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất tại Việt Nam, gồm những giấy tờ sau:

- Hồ sơ khai thuế theo quy định tại điểm 9.3 Phụ lục I Danh mục hồ sơ khai thuế ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP:

(1) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản);

(2) Bản sao giấy chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu (đối với trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt Nam) phù hợp với thông tin đã khai trên tờ khai thuế;

(3) Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà hoặc quyền sở hữu các công trình trên đất và cá nhân ký cam kết chịu trách nhiệm vào Bản sao đó. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, nhà ở thương mại, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, công trình xây dựng, nhà ở đã được dự án bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật về nhà ở ký với chủ dự án cấp I, cấp II hoặc sàn giao dịch của chủ dự án; hoặc bản sao được chứng thực hợp đồng góp vốn để có quyền mua nền nhà, căn hộ trước thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 71/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì nộp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở, nhà ở thương mại, công trình xây

dựng hình thành trong tương lai, công trình xây dựng, nhà ở đã được dự án bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật về nhà ở đã được chứng thực; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng góp vốn để có quyền mua nhà, nền nhà, căn hộ đã được chứng thực. Nếu chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, nhà ở thương mại, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, công trình xây dựng, nhà ở đã được dự án bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật về nhà ở từ lần thứ hai trở đi thì các bên phải xuất trình thêm hợp đồng chuyển nhượng lần trước liền kề. Trường hợp ủy quyền bất động sản thì nộp Hợp đồng ủy quyền bất động sản.

(5) Đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản trong trường hợp góp vốn bằng bất động sản thì Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản được thay bằng bản sao Hợp đồng góp vốn.

(6) Tài liệu xác định đối tượng miễn thuế thu nhập cá nhân, đối tượng không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, đối tượng tạm thời chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Bộ Tài chính.

- Trên tờ khai thuế, cá nhân tự khai thu nhập được miễn thuế và ghi rõ được miễn thuế thu nhập cá nhân theo quy định đối với nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc khai có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Như vậy, pháp luật quy định rõ về trường hợp được miễn thuế thu nhập cá nhân và hồ sơ khai thuế đối với trường hợp này.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ miễn thuế của trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân do tài sản chuyển nhượng là bất động sản duy nhất

Thời hạn giải quyết miễn thuế được quy định tại Khoản 1 Điều 64 Thông tư số 80/2021/TT-BTC hướng dẫn Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý thuế do

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, cụ thể trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan thuế tiếp nhận hồ sơ ban hành quyết định miễn thuế; thông báo bằng văn bản cho người nộp thuế lý do không thuộc diện được miễn thuế; trường hợp cần kiểm tra thực tế để có đủ căn cứ giải quyết hồ sơ miễn thuế thì trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan thuế ban hành quyết định miễn thuế; riêng trường hợp cơ quan thuế tiếp nhận hồ sơ miễn thuế cùng hồ sơ khai thuế theo cơ chế một cửa liên thông thì trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ miễn thuế hợp pháp, đầy đủ, đúng mẫu quy định do cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền được miễn thuế hoặc thông báo bằng văn bản cho người nộp thuế lý do không được miễn thuế.

Đối với việc trả kết quả giải quyết hồ sơ miễn thuế, khoản 2 Điều 64 Thông tư số 80/2021/TT-BTC hướng dẫn Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý thuế do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành quy định việc trả kết quả giải quyết hồ sơ miễn thuế như sau:

- Trường hợp cơ quan thuế trực tiếp tiếp nhận hồ sơ miễn thuế, giảm thuế của người nộp thuế: Ban hành Quyết định miễn thuế đối với trường

hợp được miễn thuế hoặc ban hành thông báo không được miễn thuế và nêu rõ lý do đối với trường hợp không thuộc diện được miễn thuế. Trong quá trình giải quyết hồ sơ miễn thuế còn thiếu thông tin cần giải trình, bổ sung tài liệu thì cơ quan thuế gửi Thông báo giải trình, bổ sung thông tin, tài liệu cho người nộp thuế để yêu cầu giải trình, bổ sung thông tin, tài liệu.

- Trường hợp cơ quan thuế tiếp nhận hồ sơ miễn thuế cùng hồ sơ khai thuế theo cơ chế một cửa liên thông: Cơ quan thuế xác định số tiền được miễn thuế và ghi vào Thông báo nộp thuế đối với trường hợp thuộc diện được miễn thuế hoặc ban hành Thông báo không được miễn thuế và nêu rõ lý do đối với trường hợp không thuộc diện được miễn thuế. Trong quá trình giải quyết hồ sơ miễn thuế còn thiếu thông tin cần giải trình, bổ sung tài liệu thì cơ quan thuế gửi Thông báo giải trình, bổ sung thông tin, tài liệu cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo một cửa liên thông để yêu cầu người nộp thuế giải trình, bổ sung thông tin, tài liệu.

Như vậy, được miễn thuế thu nhập cá nhân khi tài sản chuyển nhượng là bất động sản duy nhất là quyền lợi của cá nhân, quyền lợi hợp pháp này cần phải được phổ biến rộng rãi tới người dân để người dân hiểu và nắm rõ quyền lợi của mình ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2007). *Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12* ngày 21/11/2007.
2. Quốc hội (2012). *Luật số 26/2012/QH13* ngày 22/11/2012 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân.
3. Quốc hội (2014). *Luật số 71/2014/QH13* ngày 26/11/2014 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
4. Quốc hội (2019). *Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14* ngày 13/6/2019.
5. Chính phủ (2013). *Nghị định số 65/2013/NĐ-CP* ngày 27/6/2013 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.
6. Chính phủ (2020). *Nghị định số 126/2020/NĐ-CP* ngày 19/10/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.
7. Bộ Tài chính (2021). *Thông tư số 80/2021/TT-BTC* ngày 29/9/2021 hướng dẫn Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý thuế do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành.

Ngày nhận bài: 15/9/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 15/10/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/11/2022

Thông tin tác giả:

NGUYỄN THỊ MAI TRANG

Khoa Luật học

Trường Khoa học xã hội và Nhân Văn, Trường Đại học Vinh

**PROVISIONS ON INDIVIDUAL INCOME
TAX EXEMPTION FROM THE TRANSFER OF REAL ESTATE
IF THE TRANSFERED PROPERTY IS THE ONLY
REAL ESTATE OWNED BY THE TRANSFEROR**

● NGUYEN THI MAI TRANG

Faculty of Law

School of Social Sciences and Humanities, Vinh University

ABSTRACT:

Individual income tax is a tax levied on the taxable wages, salaries, dividends, interest, and other income a person earns throughout the year. Income from real estate transfer is one of irregular income sources of individuals and this income source is taxable. However, if the individual earns income from the transfer of his or her only house, land use right and land-attached assets, the transferor will not have to pay the individual income tax from real estate transfer. This legitimate benefit of individuals is stipulated in current provisions in Vietnam. Hence, this legitimate benefit should be widely disseminated to the public so that people clearly understand their rights and legitimate benefits.

Keywords: individual income tax, real estate transfer.