

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ~~427~~/TCT-DNNCN
V/v trả lời vướng mắc về
chính sách thuế TNCN
và LPTB

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Kính gửi:

- Cục Thuế Thành phố Hà Nội;
- Cục Thuế Thành phố Cần Thơ;
- Cục Thuế tỉnh Cao Bằng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 88593/CTHN-QLĐ của Cục Thuế Thành phố Hà Nội, công văn số 3243/CTCTH-NVDTPC của Cục Thuế Thành phố Cần Thơ và công văn số 1564/CTCBA-NVDTPC của Cục Thuế tỉnh Cao Bằng đề nghị hướng dẫn Cục Thuế xác định đối tượng được miễn lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 10 Điều 10 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/1/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định:

“Điều 10. Miễn lệ phí trước bạ

10. Nhà, đất nhận thừa kế hoặc là quà tặng 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 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Tại điểm a, d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật thuế thu nhập cá nhân quy định:

“Điều 3. Các khoản thu nhập được miễn thuế

1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật về kinh doanh 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; bố 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.

Trường hợp bất động sản (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản) do vợ hoặc chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân được xác định là tài sản chung của vợ chồng, khi ly hôn được phân chia theo thỏa thuận hoặc do tòa án phán quyết thì việc phân chia tài sản này thuộc diện được miễn thuế

...

d) Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản (bao gồm cả nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh 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.”.

Tại điểm h khoản 1 Điều 7 Thông tư 43/2023/TT-BTC ngày 27/6/2023 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 1 Điều 53 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật Quản lý:

“1. Trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng là bất động sản (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, công trình xây dựng, nhà ở đã được chủ 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 và pháp luật về kinh doanh bất động sản) giữa vợ với chồng; giữa cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; giữa mẹ chồng, cha chồng với con dâu; giữa bố vợ, mẹ vợ với con rể; giữa ông nội, bà nội với cháu nội; giữa ông bà ngoại với cháu ngoại; giữa anh chị em ruột với nhau. Hồ sơ miễn thuế bao gồm:

Tờ khai thuế thu nhập cá nhân mẫu số 03/BDS-TNCN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Cơ quan thuế có trách nhiệm khai thác thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư theo quy định tại Điều 84 Thông tư này để giải quyết thủ tục miễn thuế cho người nộp thuế. Trường hợp không thể khai thác thông tin về cơ trú của công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì người nộp thuế cung cấp các giấy tờ liên quan đến việc xác định đối tượng được miễn thuế theo từng trường hợp, cụ thể như sau:

...

h) Trường hợp chuyển nhượng bất động sản, thừa kế, quà tặng thuộc đối tượng được miễn thuế nêu tại khoản 1 Điều này, ngoài giấy tờ kể trên, người chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng có thể sử dụng các giấy tờ khác có xác nhận của cơ quan cấp có thẩm quyền về mối quan hệ giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng làm căn cứ để xác định thu nhập được miễn thuế.”

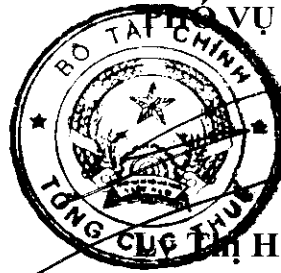
Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho bất động sản giữa cha mẹ chồng với con dâu; giữa cha mẹ vợ với con rể sau thời điểm người con nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho bất động sản hoặc người con chuyển nhượng, tặng cho bất động sản có vợ hoặc chồng chết thuộc trường hợp được miễn Lệ phí trước bạ, Thuế thu nhập cá nhân nếu người nộp thuế có giấy tờ của cơ quan cấp có thẩm quyền theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 7 Thông tư 43/2023/TT-BTC ngày 27/6/2023 của Bộ Tài chính xác định mối quan hệ giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng bất động sản là quan hệ cha, mẹ chồng với con dâu hoặc cha mẹ vợ với con rể sau thời điểm người con nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho bất động sản hoặc người con chuyển nhượng, tặng cho bất động sản có vợ hoặc chồng chết.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./W

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTrg Mai Sơn (để b/c);
- Đơn vị: Vụ PC, Cục QL GSCST (BTC);
- Vụ: PC, CS (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, DNNCN (1b).W

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ HKD, CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Phạm Hoài Hương