

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Số: /QNG-QLDN1
V/v hướng dẫn chính sách thuế TNCN đối với
tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân là tài
sản duy nhất.

Quảng Ngãi, ngày tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Thuế tỉnh Quảng Ngãi nhận được Công văn số 45/THADS-KV1 ngày 13/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi đề nghị hướng dẫn chính sách thuế TNCN đối với tài sản gắn liền trên đất của cá nhân là tài sản duy nhất. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Quảng Ngãi có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 2 Điều 4 Luật Thuế TNCN số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định về thu nhập được miễn thuế TNCN có hiệu lực đến ngày 30/6/2026:

“Điều 4. 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 khoản 2 Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định về thu nhập miễn thuế TNCN:

“Điều 4. 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.

Cá nhân chuyển nhượng có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam theo quy định tại Khoản này phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) 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);

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

c) 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 vào 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”.

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định các khoản thu nhập được miễn thuế:

“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:

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.

b.2) Nhà ở, đất ở duy nhất được miễn thuế do cá nhân chuyển nhượng bất động sản tự khai và chịu trách nhiệm. Nếu phát hiện không đúng sẽ bị xử lý truy thu thuế và phạt về hành vi vi phạm pháp luật thuế theo quy định của pháp luật về quản lý thuế...”.

- Căn cứ khoản 1 Điều 12 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung tiết b.1.2 điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định:

“1. Sửa đổi, bổ sung tiết b.1.2 điểm b khoản 1 Điều 3

“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.

Riêng trường hợp được cấp lại, cấp đổi theo quy định của pháp luật về đất đai thì thời điểm xác định quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được tính theo thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi được cấp lại, cấp đổi.”

Trên cơ sở công văn số 45/THADS-KV1 ngày 13/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, Thuế tỉnh Quảng Ngãi hướng dẫn nguyên tắc về trường hợp và điều kiện được miễn thuế TNCN từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở duy nhất của cá nhân như sau:

1. Về miễn thuế TNCN đối với 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:

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 nếu đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ, điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC và khoản 1 Điều 12 Thông tư 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính thì thuộc thu nhập được miễn thuế TNCN. 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.

2. Về nội dung đề nghị thoái trả khoản tiền thuế TNCN đã nộp của hộ gia đình bà Tạ Thị Hạnh:

Đối với nội dung đề nghị Thuế tỉnh Quảng Ngãi thoái trả khoản tiền thuế TNCN đã nộp đối với trường hợp xử lý qua thi hành án tài sản của hộ gia đình bà Tạ Thị Hạnh (MST: 8233413131, địa chỉ: phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi) liên quan tới thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14 tại phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi), Thuế tỉnh Quảng Ngãi đã chuyển thông tin cho Thuế cơ sở 2 – Tỉnh Quảng Ngãi là cơ quan quản lý thuế trực tiếp hộ gia đình bà Tạ Thị Hạnh. Đề nghị Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi liên hệ Thuế cơ sở 2 – Thuế tỉnh Quảng Ngãi để được hướng dẫn thực hiện.

Thuế tỉnh Quảng Ngãi trả lời đề Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Quảng Ngãi (226A Nguyễn Du, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi)
- Các phòng: KTr1, KTr2, QLDN2, NVDTPC, CNTT;
- Văn phòng (trả kết quả TMS);
- Website Thuế tỉnh Quảng Ngãi;
- Lưu: VT, QLDN1 (tnngan).

**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Đinh Thiên Khanh