

Số: 2453 /TCT-PCCS  
V/v: Giá đất làm căn cứ xác  
định doanh thu tính thuế  
TNDN

Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2005

*Kính gửi:* Cục thuế tỉnh Khánh Hoà

Trả lời công văn số 797/CT-TTHT ngày 18/4/2005 của Cục thuế tỉnh Khánh Hoà về giá đất làm căn cứ xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 1 Mục IV Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn: "Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

... Trường hợp giá ghi trên hoá đơn hoặc số tiền thực tế nhận được thấp hơn giá do uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá do uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định".

Tại điểm 1 Công văn số 6540/TC-QLG ngày 31/5/2005 của Bộ Tài chính về thẩm quyền quy định giá đất thuộc một số dự án hướng dẫn: "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này là do tổ chức sử dụng đất quyết định hoặc là giá thỏa thuận giữa tổ chức sử dụng đất và các bên liên quan nhưng không được thấp hơn giá đất cùng loại do Uỷ ban nhân dân tỉnh quyết định tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp giá đất và khung giá các loại đất.

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, Công ty Cổ phần Phú Quý có Dự án đầu tư khu dân cư và khu du lịch sinh thái khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thực tế thì doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo giá đất cụ thể như sau:

- Trường hợp chuyển nhượng các lô đất với giá thực tế cao hơn giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW quy định thì doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo giá đất thực tế chuyển nhượng.

- Trường hợp chuyển nhượng các lô đất với giá thực tế thấp hơn giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW quy định thì doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW quy định áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế biết và thực hiện.

Nơi nhận: *Hj*

- Như trên

- Lưu: VT, PCCS (2b)✓

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương