BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 678 /TCT-TS
V/v: Giá đất tính thu tiền sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế TP. Cần Thơ.

Trả lời Công văn số 13/CT-QLDN ngày 19/01/2006 của Cục Thuế tỉnh Cần Thơ hỏi về việc áp dụng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về thu tiền sử dụng đất:

Điểm 2, Công văn số 723 TC/TCT ngày 19/01/2005 của Bộ Tài chính về việc giải quyết các hồ sơ về nhà, đất tiếp nhận trước ngày 01/01/2005 hướng dẫn :

"Đối với các trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ đủ điều kiện kê khai, nộp các khoản thu liên quan đến nhà, đất trước ngày 01/01/2005 mà chưa thông báo nộp tiền thì thực hiện theo nguyên tắc: cơ quan Nhà nước tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất tại thời điểm nào thì phải áp dụng chính sách thu và giá tính các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật tương ứng tại thời điểm đó (thời điểm có hiệu lực thi hành của pháp luật đó)".

Căn cứ hướng dẫn nêu trên và theo hướng dẫn tại Điểm 1, Công văn số 990 TCT/TS ngày 04/4/2005 của Tổng cục Thuế thì trường hợp tổ chức kinh tế có quyết định giao đất để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và đã nộp hồ sơ đủ điều kiện kê khai, nộp tiền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2005 thì thực hiện bồi thường thiệt hại về đất và thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế như sau:

- Trường hợp cơ quan Nhà nước tiếp nhận hồ sơ của tổ chức kinh tế trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành) thì tính bồi thường thiệt hại về đất và tính thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và theo giá đất do UBND thành phố quy định trước ngày 01/7/2004.
- Trường hợp cơ quan Nhà nước tiếp nhận hồ sơ của tổ chức kinh tế từ ngày 01/7/2004 đến ngày 31/12/2004 thì tính bồi thường thiệt hại về đất và tính thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và theo giá đất do UBND thành phố quy định áp dụng từ ngày 01/7/2004 đến ngày 31/12/2004.

2/ Về giá đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trên hoá đơn:

Tại Khoản 1, Điều 13, 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 quy định:

"Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền. Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Theo giá ghi trên hóa đơn hoặc theo số tiền thực tế bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được do bên nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất trả.

Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW quyết định thì doanh thu dùng để tính thu nhập chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được căn cứ vào giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW quyết định.".

Theo quy định nêu trên thì việc xác định giá để xuất hóa đơn cho từng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được căn cứ vào giá thực tế chuyển nhượng. Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng ghi trên hóa đơn thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3/ Về giá đất để tính bồi thường thiệt hại về đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp:

Tại Khoản 1, Điều 9, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất quy định:

"Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại như sau:

Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ, không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng.".

Như vậy, giá đất để tính bồi thường thiệt hại về đất được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND cấp tỉnh quy định theo khung giá của Chính phủ.

Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế thành phố Cần Thơ thực hiện việc quản lý thu tiền sử dụng đất thuộc địa bàn địa phương theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên.
- Cục Thuế các tỉnh, TP. trực thuộc TW.
- Lưu VT, TS.15

KT/ TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Phạm Duy Khương

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com