

Số: 4642/TCT-PCCS
V/v: chi phí hoạt động
chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 06 tháng 12 năm 2006

Kính gửi: Công ty TNHH thương mại & Du lịch Hoàng Lan
(Đ/c: số 15-17 Vườn Đào, phường Bãi Cháy TP. Hạ Long)

Trả lời Công văn số 68/2006/CV-KT ngày 31/10/2006 của Công ty TNHH thương mại & Du lịch Hoàng Lan về xác định chi phí hợp lý để tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 2 mục IV Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất như sau:

“2.1- Chi phí để có quyền sử dụng đất, quyền thuê đất bao gồm:

...

- Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác hoặc do tổ chức, cá nhân khác chuyển quyền thuê đất là giá ghi trên hợp đồng và chứng hợp pháp trả tiền khi nhận quyền sử dụng đất.

...

2.2- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng

2.3- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...

2.4- Các khoản chi phí khác liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất”.

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, năm 2003 Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hoàng Lan nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty Xây dựng số 2 Quảng Ninh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn và cho thuê văn phòng. Dự án đã khởi công từ năm 2004, Công ty đã thuê thiết kế, thuê thi công xây dựng công trình và đã làm xong phần móng và đúc cọc. Nay Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ lô đất cho Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Quảng Ninh nhưng trước khi chuyển nhượng theo hợp đồng thì Công ty phải thực hiện phá dỡ, san nền để lô đất trở về hiện trạng ban đầu. Theo đó, doanh thu và chi phí từ chuyển quyền sử dụng đất của Công ty được xác định như sau:

- Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất

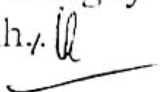
giữa Công ty với bên nhận quyền sử dụng đất là Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Quảng Ninh.

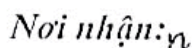
- Chi phí chuyển quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Giá vốn của lô đất chuyển quyền sử dụng đất là giá phải trả theo hợp đồng giữa Công ty Hoàng Lan với Công ty Xây dựng số 2 Quảng Ninh, các chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất;

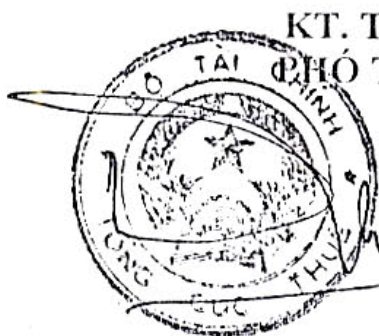
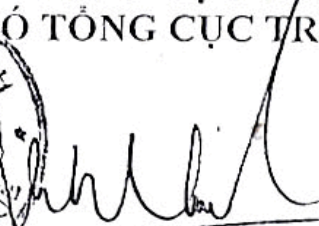
+ Các chi phí liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: chi phí thiết kế, lập dự án, chi phí thi công xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất, chi phí phá dỡ công trình xây dựng dở dang trên đất và san nền nếu có chứng từ hợp pháp được tính vào chi phí chuyển quyền sử dụng đất.

Tại điểm 5 mục IV phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn các khoản không được tính vào chi phí hợp lý: "các khoản tiền phạt vi phạm luật giao thông... phạt vi phạm hành chính về thuế và các khoản phạt khác". Như vậy, khoản phạt do vi phạm hợp đồng với nhà thầu thi công dự án không được tính vào chi phí chuyển quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty TNHH Thương mại & Du lịch Hoàng Lan biết và thực hiện đúng quy định. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu VT, PCCS (2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG


Phạm Duy Khương