

Số: 1987 /TCT-PCCS
V/v: doanh thu tính thuế TN từ
chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2007

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hà nội

Trả lời công văn số 235 CV/CT-HTr ngày 5/1/2007 của Cục thuế thành phố Hà nội về doanh thu tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm 1 Mục IV Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Chính phủ 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."

Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

a- Theo giá ghi trên hoá đơn

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn thấp hơn số tiền thực tế trả bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được thì giá thực tế chuyển nhượng là số tiền bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được.

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

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên thì doanh thu để tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất không xác định theo giá đất tại thời điểm giao đất mà 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. Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất là số tiền thu được không bao gồm số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu tổ chức kinh doanh không tách riêng được số tiền

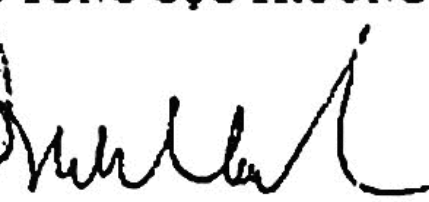
nhượng bán công trình kiến trúc trên đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả số tiền nhượng bán công trình trên đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế biết và hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Vụ PC;
- Lưu: VT, PCCS (2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương