

Số: 5356 /TCT-CS

V/v thuế TNDN đối với chuyển
quyền thuê đất trả tiền hàng năm

Hà Nội, ngày 25 tháng 12 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương

Trà lời Công văn số 2995/CT-THTD ngày 11/5/2007 và Công văn số 6884/CT-TNNVDT ngày 05/10/2007 hỏi về thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển quyền thuê đất trả tiền thuê hàng năm và góp vốn bằng tài sản trên đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động chuyển quyền thuê đất:

- Tại điểm c, Khoản 1, Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định."

- Tại Khoản 7, Khoản 8, Điều 6 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế GTGT và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT quy định: "7...Đối với hoạt động đầu tư xây dựng nhà để bán, xây dựng cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng của các đơn vị được Nhà nước giao đất, giá tính thuế là giá bán nhà, cơ sở hạ tầng gắn với đất, trừ (-) tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước."

8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng được trừ (-) giá đất theo quy định để xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước hoặc để xác định tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm bán bất động sản."

- Tại điểm 1.2, Mục IV, Phần C Thông tư 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 TNDN hướng dẫn cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng doanh thu bán tài sản trên đất và doanh thu chuyển quyền thuê đất để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp của từng hoạt động; trường hợp không hạch toán riêng được thì doanh thu chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất bao gồm cả doanh thu bán tài sản trên đất.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cơ sở kinh doanh thuê đất của nhà nước, trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư nhà xưởng, cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, kinh doanh. Sau đó cơ sở kinh doanh được cơ quan nhà nước cho phép ký hợp đồng chuyển nhượng lại nhà xưởng, tài sản kèm theo đất thuê cho bên mua. Bên mua nhà xưởng, tài sản ký lại hợp đồng thuê đất với nhà nước (kể cả thông qua hình thức nhà nước thu hồi đất của bên bán, ký lại hợp đồng thuê đất với bên mua tài sản), thì cơ sở kinh doanh bán tài sản gắn với đất thuê phải kê khai nộp

thuế GTGT, thuế TNDN từ hoạt động bán tài sản trên đất, thu nhập từ chuyển quyền thuê đất, bao gồm cả tiền hỗ trợ đất do bên mua chi trả. Trong trường hợp này không phát sinh tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được trừ khỏi doanh thu tính thuế GTGT.

Cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng doanh thu bán nhà xưởng, tài sản và doanh thu từ chuyển quyền thuê đất để kê khai nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất riêng; Trường hợp không hạch toán riêng được doanh thu của từng hoạt động thì doanh thu tính thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất là toàn bộ doanh thu bán nhà xưởng, tài sản và doanh thu từ chuyển quyền thuê đất.

2) Về thuế đối với hoạt động góp vốn kinh doanh bằng tài sản gắn với quyền sử dụng đất thuê:

Tại Khoản 4, Điều 11 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 (nay là Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007) của Chính phủ quy định thi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định trường hợp chuyển quyền thuê đất không chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất, bao gồm: "5. Tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật."

Căn cứ quy định trên, trường hợp Xí nghiệp tư nhân làm thủ tục chuyển quyền sở hữu sử dụng tài sản cùng với chuyển quyền thuê đất để góp vốn thành lập Công ty TNHH, thuộc đối tượng không chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất.

Kể từ ngày Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nội dung hướng dẫn tại Thông tư này.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế, Cục QLCS, CST;
- Ban PC, HT, TTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b).M

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

Phạm Duy Khương