

Số: 37 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2008

V/v chính sách thuế đối với việc
chuyển nhượng tài sản gắn với
quyền sử dụng đất.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ tổng hợp.

Trả lời công văn số 150/CV-CTCPĐT ngày 26/11/2007 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ tổng hợp hỏi về chính sách thuế đối với việc chuyển nhượng tài sản gắn với quyền thuê đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại mục II Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp có quy định: "Đối tượng chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nêu tại điểm 1, 2 phần này có phát sinh thu nhập đều thuộc diện chịu thuế, không phân biệt hình thức, thủ tục chuyển quyền như: cho thuê lại đất thuê của Nhà nước; chuyển nhượng lại phần vốn góp quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; chuyển quyền thông qua hình thức cơ quan Nhà nước ra quyết định thu hồi và chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng".

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ tổng hợp có góp 60% phần vốn sau đó chuyển nhượng lại phần vốn góp bằng tài sản và quyền thuê đất nếu có phát sinh thu nhập thì phải kê khai nộp thuế thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

- Tại điểm 1.1b mục IV Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC (nêu trên) có quy định: "Việc ghi hoá đơn đối với doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất kèm theo chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất để làm căn cứ kê khai, nộp thuế như sau:

* Trường hợp xác định riêng được doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì trên hoá đơn ghi tách riêng doanh thu của từng hoạt động và kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cho từng hoạt động. Cụ thể:

- Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất là giá bán chưa có thuế GTGT được ghi một dòng trên hoá đơn GTGT theo quy định;

- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được ghi tách riêng theo thứ tự:

+ Tổng doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất;

+ Tiền sử dụng đất, tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp

NSNN;

+ Doanh thu chịu thuế giá trị gia tăng (đã trừ tiền sử dụng đất, tiền trả đầu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp NSNN).

Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất phải phù hợp với giá thị trường. Trường hợp đơn vị ghi giá bán không phù hợp với giá thị trường thì doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất được xác định lại theo nguyên tắc: Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất đối với các công trình xây dựng phải đảm bảo giá trị công trình, cơ sở hạ tầng trên đất không được cao hơn giá trị quyết toán công trình cộng (+) lãi định mức trong xây dựng cơ bản theo quy định của Nhà nước.

* Trường hợp không xác định riêng được doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì doanh thu để tính thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là tổng doanh thu (bao gồm cả doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất) ”.

Theo quy định nêu trên, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ tổng hợp có chuyển quyền thuê đất gắn với tài sản trên đất thì tùy theo từng trường hợp Công ty có thể lựa chọn việc ghi hoá đơn và kê khai nộp thuế theo hướng dẫn nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty biết và liên hệ với cơ quan thuế địa phương để được hướng dẫn cụ thể./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế TP.Hà Nội;
- Vụ Pháp chế;
- Ban HT,PC,TTTĐ;
- Lưu: VT,CS(3b)

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



The image shows the official seal of the General Department of Taxation of Vietnam, which is circular and contains a star in the center. The text around the star reads 'BỘ TÀI CHÍNH' at the top and 'TỔNG CỤC THUẾ' at the bottom. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink. Below the signature, the name 'Phạm Duy Khương' is printed in bold black text.

Phạm Duy Khương