

Số: 4842 /TCT-CS
V/v thuế TN đối với hoạt động
chuyển quyền SDD.

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2008.

Kính gửi: Công ty cổ phần thương mại Satra Tiền Giang.

Trả lời công văn số 228/CPTMSTG ngày 27/10/2008 của Công ty cổ phần thương mại Satra Tiền Giang hỏi về nghĩa vụ thuế liên quan đến hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với bán nhà trên đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ và điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế TNDN quy định: "Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc trên đất thì phải tách riêng phần doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu không tách riêng được thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định bao gồm cả doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất".

- Điều 15 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP nêu trên quy định: "Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; miễn thuế, giảm thuế quy định tại Chương V Nghị định này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất".

Căn cứ vào quy định nêu trên, trường hợp Công ty cổ phần thương mại Satra Tiền Giang có hoạt động chuyển quyền sử dụng đất và bán nhà trên đất trong đó Công ty đã tách riêng thành 2 phần: một hoá đơn phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một hoá đơn phần bán nhà trên đất thì: Khoản thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập (bao gồm cả thuế thu nhập bổ sung nếu có) theo quy định tại Chương III Nghị định số 24/2007/NĐ-CP, được hướng dẫn tại Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính và khoản thu nhập này không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Giá tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá tính thuế đối với hoạt động bán nhà trên đất phải thực hiện đúng theo quy định tại Điều 13, Điều 30 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thực hiện. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà trên đất chưa phù hợp thì sẽ xác định lại theo giá phù hợp, đúng chế độ trên cơ sở làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan.

Đối với khoản thu nhập từ bán nhà trên đất nộp thuế theo quy định hiện hành. Khoản thu nhập này có được hưởng ưu đãi hay không phải căn cứ vào thực tế đáp

ứng điều kiện ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định số 24/2007/NĐ-CP và Thông tư số 134/2007/TT-BTC để thực hiện.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty biết và liên hệ với cơ quan thuế địa phương thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế tỉnh Tiền Giang;
- Vụ Pháp chế;
- Ban PC;
- Lưu: VT,CS(3b).

KT TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương