

Số: 1879 /TCT-CS  
V/v chính sách thuế TNDN từ  
chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2009

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Bình Dương.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 7746/CT-THNVDT ngày 22/7/2009 của Cục thuế tỉnh Bình Dương và Công văn không số ngày 17/8/2009 của Công ty TNHH MTV TM Đại Tây Dương về chính sách thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại điểm 2 Mục I Phần D Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn: “Tổ chức, cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng vốn thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Phần D Thông tư này. Trường hợp tổ chức chuyển nhượng vốn gắn với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thực hiện kê khai nộp thuế theo hướng dẫn tại Phần C Thông tư này”.

Cục thuế căn cứ vào quy định nêu trên để hướng dẫn doanh nghiệp.

2. Theo nội dung nêu tại Công văn số 4226/CT-THNVDT ngày 17/4/2009 và Công văn số 7746/CV-THNVDT ngày 22/7/2009 của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền thuê đất của các cá nhân và các Công ty TNHH Sinfun Internationnal, Công ty TNHH Đầu tư Xin Phong được xác định như sau:

a, Theo nội dung hướng dẫn tại Điểm 2, Mục II, Phần C, Thông tư số 134/2007/TT-BTC thì trường hợp Công ty TNHH Sinfun Internationnal (đã nộp tiền thuê đất cả thời hạn thuê 50 năm) ký hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên đất cho Bà Lin Yun-Chen thuộc trường hợp chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất.

b, Về trường hợp Bà Lin Yun-Chen mua lại cổ phần của các cổ đông Công ty TNHH Sinfun Internationnal sau đó đổi tên Công ty thành Công ty TNHH Đầu tư Xin Phong:

- Về việc kê khai thuế của các cổ đông khi phát sinh thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần cho Bà Lin Yun-Chen, Tổng cục Thuế đã có công văn số 2941/TCT-CS ngày 17/7/2009; Công văn số 4676/TCT-CS ngày 16/11/2009 của Tổng cục Thuế (đính kèm).

- Theo quy định tại Điều 26 Luật Doanh nghiệp thì việc đổi tên từ Công ty TNHH Sinfun Internationnal sang tên mới là Công ty TNHH Đầu tư Xin Phong của Bà Lin Yun-Chen không thuộc trường hợp chuyển nhượng doanh nghiệp do đó không thuộc đối tượng phải kê khai, nộp thuế.

c, Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Xin Phong chuyển nhượng tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền thuê đất cho Bà Trần Thị Kim Xuyên thuộc đối tượng kê khai nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất.

3. Tại điều 13 Chương III Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định: “Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

- Theo giá ghi trên hoá đơn hoặc theo số tiền thực tế bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được do bên nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất trả.

Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thì doanh thu dùng để tính thu nhập chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được căn cứ vào giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định”.

Như vậy, cụm từ “giá thực tế chuyển nhượng” theo quy định nêu trên bao gồm cho cả hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

4. Tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất: “Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so

với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại quy định tại Khoản 1 Điều này”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Cục thuế thấy khung giá đất của UBND tỉnh Bình Dương có một số điểm còn chưa rõ, chưa cụ thể thì Cục thuế báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để được hướng dẫn cụ thể.

5. Tại điểm 1 Mục IV Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn: “Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền thuê đất cho bên mua, không phụ thuộc vào việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, Cục thuế kiểm tra xác định trường hợp thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền thuê đất cho bên mua từ năm 2007 thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là thời điểm bên bán chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền thuê đất mà không phụ thuộc vào bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền thuê đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế được biết./3

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ PC; Vụ CS;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS(3b).s

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



  
**Phạm Duy Khương**