

Số: *180HH* /BTC-TCT  
V/v Chính sách thuế

Hà nội, ngày *13* tháng *12* năm 2009

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

i. Thời gian qua, một số tỉnh, thành phố gặp vướng mắc trong việc áp dụng hệ số phân bổ giá trị quyền sử dụng đất cho các căn hộ trong toà nhà chung cư cao tầng để tính thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 7337/VPCP-KTTH ngày 20/10/2009 của Văn phòng Chính phủ về việc phân bổ giá trị quyền sử dụng đất khi tính thuế đối với chuyển nhượng căn hộ nhà cao tầng, Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

a. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng căn hộ nhà cao tầng thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ.

b. Xác định hệ số phân bổ giá trị quyền sử dụng đất:

Hệ số phân bổ giá trị quyền sử dụng đất cho nhà cao tầng được xác định trên cơ sở bình quân theo diện tích xây dựng của toà nhà (bao gồm cả tầng hầm).

Trường hợp toà nhà chung cư có hoạt động chuyển nhượng từ năm 2004 sang các năm kế tiếp đã thực hiện phân bổ giá trị quyền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP. Trường hợp bán nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước cho người đang thuê thì thực hiện phân bổ giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định số 62/2008/QĐ-BTC ngày 1/8/2008 của Bộ Tài chính về việc bãi bỏ điểm 8 Mục III Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính, Bộ Tài chính nhận được một số vướng mắc của các Cục thuế về việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hoạt động chuyển nhượng chung cư. Về vấn đề này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

Tại điểm 5.13 Mục IV Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/2/2003; Điểm 5.13, Mục IV, Phần B, Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc lập hoá đơn đối với trường hợp cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê; dịch vụ vận tải có doanh thu vận tải quốc tế; dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế.

Điểm 1.1, Mục IV, Phần C, 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 doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong: “Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất nếu tách riêng được số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất thì doanh thu tính thuế là số tiền bên nhận quyền sử dụng đất chấp nhận thanh toán không bao gồm tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không tách riêng được tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ số tiền bên nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất chấp nhận thanh toán, bao gồm cả số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất”

Tại Điều 1, Quyết định số 62/2008/QĐ-BTC ngày 1/8/2008 quy định: “Bãi bỏ điểm 8 mục III Phần C 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.”

Điểm 5, Phần B, Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý thuế hướng dẫn: “Người nộp thuế phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót nhằm lẫn gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thì được khai bổ sung hồ sơ khai thuế. Hồ sơ khai thuế bổ sung được nộp cho cơ quan thuế vào bất cứ ngày làm việc nào, không phụ thuộc vào thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của lần tiếp theo, nhưng phải trước khi cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế tại trụ sở người nộp thuế.”

Căn cứ vào quy định nêu trên và các văn bản quy phạm pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, doanh nghiệp tự xác định doanh thu để tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất đối với hoạt động chuyển nhượng chung cư theo giá thực tế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất, nhưng không thấp hơn giá Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc

Trung ương quy định. 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.

Đối với việc chuyển nhượng chung cư năm 2007, 2008 đã xuất hoá đơn trước ngày Quyết định số 62/2008/QĐ-BTC ban hành mà trên hoá đơn không tách riêng giá chuyển quyền sử dụng đất và giá bán căn hộ, Trường hợp Công ty tách riêng được doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, doanh thu bán căn hộ thì Cơ quan thuế và Doanh nghiệp kiểm tra xác định lại doanh thu chuyển quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp mà không cần phải lập lại hoá đơn theo nguyên tắc xác định doanh thu tính thuế nêu trên.

Bộ Tài chính thông báo để Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được biết. Trong quá trình thực hiện có vướng mắc báo cáo Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để được giải quyết kịp thời./.

**Nơi nhận:** 2

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TCT (VT; CS (3b)). 80



**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Đỗ Hoàng Anh Tuấn**

**CỤC THUẾ TỈNH LONG AN**

Số: *1022* /SY-HC

**Nơi nhận :**

- BLD Cục;
- Các phòng VP Cục;
- CCT huyện, thành phố;
- Lưu VT, THNV.DT.

**SAO Y BẢN CHÍNH**

Tân An, ngày *30* tháng *12* năm 2009

**TL CỤC TRƯỞNG**

**KT. TRƯỞNG PHÒNG HCQT-TV-AC**



**Lê Văn Nga**

09590793