

Số: **1698** /TCT-CS
V/v trả lời CS thuế

Hà Nội, ngày **18** tháng **5** năm 2012

Kính gửi: - Cục thuế tỉnh Bắc Giang
- Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3051 CT/KK ngày 21/12/2011 của Cục thuế tỉnh Bắc Giang và hồ sơ có liên quan bổ sung ngày 29/2/2012 của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379 đề nghị hướng dẫn thực hiện chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trong việc bù trừ giữa lãi của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lỗ hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đối với trường hợp của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Ngày 25/7/2011 Tổng cục Thuế đã có công văn số 2535/TCT-CS trong đó hướng dẫn việc thực hiện chính sách thuế TNDN trong việc bù trừ giữa lãi của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lỗ hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đối với trường hợp của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379 với nội dung cụ thể như sau:

“- Đối với kỳ tính thuế năm 2007 và năm 2008:

+ *Tại Điểm 2, Mục IV, Phần C, Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính quy định thuế suất thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là 28%, sau khi tính thuế thu nhập theo mức thuế suất 28%, phần thu nhập còn lại phải tính thuế thu nhập bổ sung theo biểu lũy tiến từng phần theo quy định.*

+ *Tại Điểm 3, Mục IV, Phần C, Thông tư số 134/2007/TT-BTC nêu trên quy định:*

“Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; thời gian miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại phần E Thông tư này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất bị lỗ thì khoản lỗ này không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh mà được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất chuyển quyền thuê đất của các năm sau (nếu có) theo quy định”.

Căn cứ theo các quy định nêu trên thì tổ chức kinh doanh phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Trường hợp hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bị lỗ thì

tổ chức kinh doanh được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất của các năm sau theo quy định và không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập khác. Như vậy, trường hợp của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379 vừa có hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vừa có hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng thì phải xác định riêng để kê khai nộp thuế nộp thuế đối với từng hoạt động theo quy định, không bù trừ giữa lãi của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất với lỗ hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Đối với kỳ tính thuế từ năm 2009 trở đi:

+ Tại Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định: “1. Thu nhập chịu thuế bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ và thu nhập khác quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với doanh nghiệp đăng ký kinh doanh và có thu nhập quy định tại khoản 2 Điều này thì thu nhập này được xác định là thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của cơ sở”.

+ Tại Điều 13, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP nêu trên quy định: “Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất”.

Căn cứ theo các quy định trên, từ 01/01/2009 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát sinh thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất), chuyển nhượng hạ tầng trên đất được xác định là hoạt động kinh doanh bất động sản và được bù trừ lãi lỗ giữa hai hoạt động này.

Theo giải trình tại công văn số 216/CV-379 ngày 08/12/2010 và công văn giải trình bổ sung số 24/CV-379 ngày 24/3/2011 thì trường hợp của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379 trúng thầu gói EPC dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh đất chia lô khu dân cư mới số 3 thành phố Bắc Giang theo quyết định số 2155/QĐ-CT ngày 28/12/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang và dự án được thực hiện theo cơ chế quy định tại Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/2/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Tuy nhiên Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC đã hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004) đề nghị Cục thuế tỉnh Bắc Giang phối hợp với các ngành, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang xem xét về dự án. Trường hợp việc thực hiện phù hợp với pháp luật về đất đai thì Cục thuế hướng dẫn Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định trên”.

Trên cơ sở đề nghị của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Giang tại công văn số 916/SKH-TĐ&GS ngày 02/11/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có công văn số 2660/UBND-XD ngày 9/11/2011 xác nhận dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới số 3 thực hiện theo quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày

09567645

18/02/2003 của Bộ Tài Chính. Do đó, đề nghị Cục thuế tỉnh Bắc Giang căn cứ xác nhận tại công văn số 2660/UBND-XD ngày 9/11/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang và hướng dẫn tại công văn số 2535/TCT-CS ngày 25/7/2011 của Tổng cục Thuế để xử lý cụ thể đối với trường hợp của Công ty TNHH đầu tư và thương mại 379.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Bắc Giang biết.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- PTCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Công ty TNHH ĐT và TM 379;
- Vụ PC - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Vũ Văn Cường