

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4200/TCT – CS
V/v chính sách thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng bất
động sản

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 7306/CT-TTr2 ngày 5/7/2012 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị hướng dẫn vướng mắc về chính sách thuế đối với trường hợp của DNTN Sơn Thịnh. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Khoản 1 Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2011 quy định:

“1. Các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm:

a) Các loại nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Quyền sử dụng đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Các loại bất động sản khác theo quy định của pháp luật.”;

Khoản 1 Điều 174 Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 quy định:

“1. Bất động sản là các tài sản bao gồm:

a) Đất đai;

b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;

c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;

d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.”

Khoản 2 Điều 29; Khoản 1 Điều 141 Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 quy định:

“2. Tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của chủ doanh nghiệp tư nhân không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho doanh nghiệp.”

“1. Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp.”

Căn cứ các quy định nêu trên và thực tế phát sinh tại DNTN Sơn Thịnh, trường hợp chủ DNTN Sơn Thịnh (ông Nguyễn Công Bình) sử dụng đất mang tên cá nhân để xây dựng khách sạn Sơn Thịnh 6 phục vụ cho hoạt động kinh

09538675

doanh của DNTN, mặt khác DNTN Sơn Thịnh đã dùng quyền sử dụng đất này thế chấp vay vốn ngân hàng (Hợp đồng tín dụng số 1471/09/TD/IV) để thanh toán tiền xây dựng khách sạn Sơn Thịnh 6 thì giá trị quyền sử dụng đất trên cũng đã tham gia vào hoạt động kinh doanh của DNTN Sơn Thịnh. Công trình khách sạn Sơn Thịnh 6 đã hoàn thành và DNTN Sơn Thịnh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 777472652700192 ngày 2/3/2009.

Vì vậy, căn cứ vào quy định tại điểm 6 Mục II Phần A, điểm 3 Mục II và điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008; Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008; ngày 1/9/2009 DNTN Sơn Thịnh ký hợp đồng không số chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng (khách sạn Sơn Thịnh 6) cho ông Nguyễn Văn Cường (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) và cùng ngày ông Nguyễn Công Bình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xây dựng khách sạn Sơn Thịnh 6 cho ông Nguyễn Văn Cường thì DNTN Sơn Thịnh phải thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN và thuế GTGT bao gồm cả giá trị tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Vụ Quản lý thuế TNCN;
- Lưu VT, CS (2b).

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



Cao Anh Tuấn

09538675