

Số: **4390** /TCT-CS

Hà Nội, ngày **10** tháng **12** năm **2012**

V/v chính sách thuế TNDN đối
với hoạt động cho thuê văn
phòng.

Kính gửi: - Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Trung;
(Địa chỉ: Số 7 Chùa Bộc, Quận Đống Đa, TP Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 210/2012/CV-QT ngày 15/10/2012 của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Trung vướng mắc về chính sách thuế TNDN đối với hoạt động cho thuê văn phòng. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 12 Điều 4 Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006 quy định:

“1. Hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

2. Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

3. Kinh doanh dịch vụ bất động sản là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản, bao gồm các dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

4. Giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản là việc mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản giữa tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

12. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là hình thức kinh doanh bất động sản, theo đó bên thuê mua trở thành chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng đang thuê mua sau khi trả hết tiền thuê mua theo hợp đồng thuê mua.”.

Căn cứ điểm 1 Mục I và điểm 3 Mục II Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về thuế TNDN áp dụng cho kỳ tính thuế từ năm 2009 trở đi quy định: “1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất, 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 chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm các hình thức sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gắn với tài sản trên đất, bao gồm:

- + Nhà ở;
 - + Cơ sở hạ tầng;
 - + Công trình kiến trúc trên đất;
 - + Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (cây trồng, vật nuôi);
- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

...3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 25%.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; thời gian miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại phần H Thông tư này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì khoản lỗ này không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập khác mà được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau (nếu có). Thời gian chuyển lỗ tối đa không quá 5 năm liên tục, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ.”

Tại tiết e, khoản 1 Điều 1 Thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 101/2011/NĐ-CP ngày 4/11/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 08/2011/QH13 của Quốc hội về ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân quy định: “e) Số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm của doanh nghiệp nhỏ và vừa quy định tại khoản này không bao gồm số thuế tính trên thu nhập từ các hoạt động: kinh doanh xổ số, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán, kinh doanh tài chính, ngân hàng, bảo hiểm và thu nhập từ sản xuất hàng hoá, kinh doanh dịch vụ thuộc diện chịu thuế tiêu thụ đặc biệt, thu nhập từ hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản.”

Tại tiết a khoản 4 Điều 1 Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21/8/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 60/2012/NĐ-CP ngày 30/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 29/2012/QH13 của Quốc hội về ban hành một số chính sách thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho tổ chức và cá nhân quy định: “4. Không áp dụng giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này đối với các đối tượng sau đây:

a) Doanh nghiệp nhỏ và vừa kinh doanh trong các lĩnh vực: Xổ số; bất động sản; chứng khoán; tài chính; ngân hàng; bảo hiểm; sản xuất hàng hoá, dịch vụ thuộc diện chịu thuế tiêu thụ đặc biệt.

Trường hợp doanh nghiệp nhỏ và vừa có hoạt động sản xuất kinh doanh trong nhiều lĩnh vực thì số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm không bao gồm số thuế tính trên phần thu nhập từ hoạt động kinh doanh xổ số, bất động sản, chứng khoán, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, sản xuất hàng hoá, dịch vụ thuộc diện chịu thuế tiêu thụ đặc biệt.”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Trung chuyên hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản có phát sinh thu nhập hoạt động mua bán nhà và thu nhập từ cho thuê văn phòng, nếu hoạt động cho thuê văn phòng gắn liền với cho thuê lại đất thì các khoản thu nhập này phải hạch toán riêng và được bù trừ với nhau để xác định thu nhập chịu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì khoản lỗ này không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập khác mà được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau (nếu có). Thời gian chuyển lỗ tối đa không quá 5 năm liên tục, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ.

Khoản thu nhập hoạt động mua bán nhà và thu nhập từ cho thuê văn phòng không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, không thuộc đối tượng được giảm 30% thuế TNDN theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 và Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21/8/2012 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ vào văn bản quy phạm pháp luật và điều kiện thực tế của đơn vị để hướng dẫn đơn vị theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS(2b).g

