

Số: **714** /TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày **06** tháng **3** năm 2013.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

Trả lời công văn số 4453/CT-QLD ngày 14/8/2012 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về xác định nghĩa vụ thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 6 Điều 1 Thông tư số 18/2011/TT-BTC ngày 10/02/2011 của Bộ Tài chính (có hiệu lực từ năm 2011) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

“6. Thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản.

a) Sửa đổi, bổ sung điểm 1 mục I Phần G như sau:

Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ cho thuê lại đất thuộc diện phải nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

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; thu nhập từ cho thuê lại đất.

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất gắn với tài sản trên đất; thu nhập từ cho thuê lại đất gắn với tài sản trên đất. 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.”.

- Điều 16 Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính (có hiệu lực từ năm 2012) về thuế TNDN quy định:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả

chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động 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; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; 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.”.

- Theo quy định tại khoản 3 mục VII phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC; Khoản 3 Điều 9 Thông tư số 123/2012/TT-BTC nêu trên và Điều 34 Thông tư số 28/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính về quản lý thuế thì: Doanh nghiệp giải thể, phá sản phải thực hiện quyết toán thuế với cơ quan thuế đến thời điểm có quyết định giải thể, phá sản của cơ quan có thẩm quyền và hoàn thành nghĩa vụ thuế theo quy định.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế căn cứ tình hình cụ thể của từng đơn vị để xác định nghĩa vụ thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo đúng văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu VT, CS (2b) 6

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



Cao Anh Tuấn