

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bắc Giang

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 4643/CT-KTT1 ngày 31/12/2013 của Cục Thuế tỉnh Bắc Giang đề nghị hướng dẫn chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng tài sản gắn với quyền thuê đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điểm 1 Mục I Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định về thu nhập thuộc diện nộp thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản:

*"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."*

- Tiết a Điểm 1.1. Mục II Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính nêu trên quy định về doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“ ...

*Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng.*

- *Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo doanh thu trừ chi phí.*

- *Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.*

Các doanh nghiệp trước năm 2009 đã thu tiền của khách hàng theo tiến độ công trình nhưng chưa kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp thì số tiền đã thu được của khách hàng phải kê khai vào năm 2009 để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo nguyên tắc nêu trên.

Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa.”

Căn cứ các quy định nêu trên, về nguyên tắc trường hợp Công ty có phát sinh thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng tài sản gắn với quyền thuê đất thì thuộc diện phải kê khai, nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản quy định tại Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.

Tuy nhiên, tại công văn số 4643/CT-KTT1 Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có trình bày: Ngày 7/10/2011, Công ty CP tập đoàn Quang Minh có công văn số 146/TĐQM gửi UBND tỉnh Bắc Giang về việc xin thôi thực hiện Dự án đầu tư trung tâm thương mại và giới thiệu sản phẩm. Đến nay, Công ty chưa nhận được ý kiến của UBND tỉnh Bắc Giang về vấn đề này. Do đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bắc Giang kiểm tra, xác định nếu việc chuyển nhượng nêu trên của Công ty phù hợp pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị và quy định của pháp luật để hướng dẫn đơn vị thực hiện.

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

Nơi nhận: *M*

- Như trên;
- PTCTr Cao Anh Tuấn (đề b/c);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu VT, CS (2b).*f*

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



Nguyễn Quý Trung