

Số: 10187 /CT-TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2017

V/v: kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất thuê

Kính gửi: Công ty TNHH TM Toàn Gia Hiệp Phước
Địa chỉ: Tầng 6, toà nhà Dreamplex 195,
195 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh
Mã số thuế: 0303898713

Trả lời văn bản số Togico/20173108-002/CTHCM ngày 31/8/2017 của Công ty về kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất thuê, Cục thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định quy định;

Căn cứ Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) quy định thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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.”

- Căn cứ Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế như sau:

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

...

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

...


b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

...”

Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn về thuế TNDN;

Trường hợp của Công ty theo trình bày không có chức năng kinh doanh bất động sản, năm 2005 ký hợp đồng thuê đất 43 năm tại Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè và xây dựng khu nhà kho, văn phòng phục vụ cho việc bảo quản và lưu trữ hàng hoá thực phẩm (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuê). Công ty đã trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê và phân bổ dần vào chi phí kinh doanh tương ứng với 12 năm đã sử dụng đất thuê. Đối với giá trị khu nhà kho, văn phòng Công ty đã thực hiện trích khấu hao hết và tính vào chi phí được trừ. Nay Công ty chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty khác thì đây là hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Khi chuyển nhượng Công ty kê khai nộp thuế TNDN từng lần phát sinh theo mẫu số 02/TNDN, áp dụng thuế suất thuế TNDN 20%, căn cứ tính thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản Công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (phần giá trị đất thuê đã phân bổ tính vào chi phí kinh doanh và phần giá trị nhà kho, văn phòng đã

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. 

- Như trên;
- Phòng KTT số 1;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu VT, TTHT;
- Hiền -35343366 (1897)

Nguyễn Nam Bình