

Số: ~~1979~~/TCT – CS
V/v: Chính sách thuế TNDN

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 590/CT-TTr ngày 1/4/2015 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 6 Điều 1 Thông tư số 18/2011/TT-BTC ngày 10/2/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế TNDN 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”.

Tại Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 123/2012/TT – BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008,

Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

“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”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp trong năm 2011, 2012 Công ty TNHH đầu tư du lịch Đặng Lê phát sinh thu nhập từ Hợp đồng cho thuê căn hộ phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, nếu hoạt động cho thuê căn hộ không gắn với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất hoặc cho thuê lại đất thì khoản thu nhập này không phải là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế TNDN nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (3b).

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



Cao Anh Tuấn

3039