

Số: 2081 /TCT-PCCS
V/v: thuế thu nhập từ chuyển
quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2006

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Trả lời công văn số 1720/CT-THĐT ngày 28/4/2006 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 10 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định: “Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất dưới đây phải chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất...”

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ quy định về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng quy định:

“ a) Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất ở; đất chuyên dùng; đất mà tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp; đất mà hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định theo giá đất của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành áp dụng tại thời điểm thế chấp

b) Đất được Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp; đất được Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và tiền thuê đất đó không do ngân sách Nhà nước cấp, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp gồm tiền đến bị thiệt hại khi được Nhà

nước cho thuê đất (nếu có) và tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất đã trả cho thời gian đã sử dụng;

c) Đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam thuê, khi thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình đã đầu tư xây dựng trên đất đó, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được xác định theo số tiền thuê đất đã trả cho Nhà nước sau khi trừ tiền thuê đất đã trả cho thời gian đã sử dụng;

d) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, lâm muối; đất được Nhà nước cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê đã trả tiền thuê đất hàng năm hoặc đã trả tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời gian thuê đất đã trả tiền còn lại dưới 5 năm, thì giá trị tài sản thế chấp không tính giá trị quyền sử dụng đất;

đ) Trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất mà người thuê đất được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, thì giá trị quyền sử dụng đất thế chấp được tính theo giá trị thuê đất trước khi được miễn, giảm.”

Căn cứ vào quy định nêu trên, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín có phát mại tài sản thế chấp là chuyển nhượng lô đất 22.015 m² cho Công ty TNHH sản xuất thương mại Hy Thành thì Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín phải xác định giá vốn của lô đất theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 178/1999/NĐ-CP nêu trên và kê khai, nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục thuế biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT, PCCS (2b).4



KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương