

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2128/CTBPH-TTHT
V/v thuế TNDN đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản.

Bình Phước, ngày 01 tháng 7 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Long Sơn Inter Foods.

Mã số thuế: 3801099412.

Địa chỉ: Lô A5, và một phần lô A3, đường D1, KCN Bắc
Đồng Phú, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình
Phước.

Cục Thuế tỉnh Bình Phước nhận được Công văn số 03/LSI-CV ngày 03/6/2024 của Công ty TNHH Long Sơn Inter Foods (sau đây gọi là Công ty) gửi đến Cục Thuế tỉnh Bình Phước hỏi về thuế TNDN phải nộp đối với chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Tại Điều 16 quy định về đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

...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.

...”

- Tại Điều 17 quy định về căn cứ tính thuế:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.



Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu trừ được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng 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.

...b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

...

b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

...

+ Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản.

...

- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng.
- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...
- Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất.
- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.

Không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác.”

Căn cứ các trích dẫn nêu trên, nội dung trình bày trong công văn số 03/LSI-CV và hồ sơ Công ty cung cấp, thì:

Trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú để xây dựng nhà máy chế biến hạt điều xuất khẩu, đã trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê. Đến năm 2024 Công ty chuyển nhượng 5.012 m² quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Công nghiệp Hong Sheng (Việt Nam) thì các chi phí liên quan đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên diện tích 5.012 m² nếu đáp ứng các điều kiện tại Điều 6 Thông tư 78/2014/TT-BTC và tiết b.2 điểm b khoản 1 Điều 17 thì được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty tự xác định các chi phí liên quan như: Giá vốn tiền thuê đất, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí san ủi, xây tường rào và các chi phí khác tương ứng diện tích đất chuyển nhượng theo đúng tình hình thực tế phát sinh tại đơn vị.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật (nêu trên) và các văn bản khác có liên quan để thực hiện đúng quy định.

Cục Thuế tỉnh Bình Phước trả lời để Công ty được biết và thực hiện./.

Nơi nhận

- Như trên;
- Đăng website;
- Phòng NV-DT-PC;
- Các phòng TTKT, KK-KTT, CCT;
- Lưu: VT, TTHT.



Nguyễn Duy Khánh

