

Số: 2640/TCT-PCCS

Hà nội, ngày 26 tháng 7 năm 2006.

V/v: phân bổ chi phí đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất.

Kính gửi: Công ty cổ phần địa ốc và xây dựng S.S.G.
29 Ngô Thời Nhiệm, P6, Q3, TP.HCM.

Trả lời công văn số 27/CV-2006 ngày 12/6/2006 của Công ty cổ phần địa ốc và xây dựng S.S.G hỏi về việc phân bổ chi phí đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm 2 mục IV Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp có hướng dẫn: Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

“2.3. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...”

2.4. Các khoản chi phí khác liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

2.5. Các khoản chi phí nêu tại Mục III Phần B Thông tư này (nếu có).

Trường hợp tổ chức kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì các khoản chi phí chung nêu tại tiết 2.5 này được phân bổ theo tỷ trọng giữa doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với tổng doanh thu của tổ chức kinh doanh”.

Theo đó Bộ Tài chính đã có công văn số 11684/BTC-TCT ngày 16/9/2005 hướng dẫn: “Các khoản chi phí sử dụng chung cho toàn bộ dự án của cơ sở kinh doanh nhà, kinh doanh cơ sở hạ tầng được phân bổ theo m² đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bao gồm: Chi phí đầu tư đường giao thông; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí đền bù thiệt hại về đất. Việc phân bổ chi phí trên được xác định theo công thức sau:

$$\text{Chi phí phân bổ cho DT đất chuyển quyền} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng DT đất được giao làm DA (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai)}} \times \text{Diện tích đất đã chuyển quyền}$$

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, trong năm 2005 Công ty có chuyển nhượng 21.500 m² đất cùng với cơ sở hạ tầng trên đất thì Công ty phải xác định doanh thu, chi phí, thu nhập chịu thuế và số thuế thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Các khoản chi phí được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản chi phí trực tiếp cho việc chuyển nhượng 21.500 m² đất được tính toàn bộ.

- Các khoản chi phí phát sinh chung cho cả dự án được phân bổ theo công thức được hướng dẫn nêu trên.

Tổng cục thuế trả lời đề Công ty biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Cục thuế TP Hồ Chí Minh.
- Lưu VT; PCCS(2b).5

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



Phạm Duy Khương