

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẾN TRE

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

Số: /CTBTR-TTHT

Bến Tre, ngày tháng năm

V/v chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dược phẩm Bến Tre
Địa chỉ: 6A3, Quốc lộ 60, Phường Phú Tân,
Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Cục Thuế tỉnh Bến Tre có nhận được Công văn số 1816/23/CV-BPC ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần Dược phẩm Bến Tre về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cục Thuế tỉnh Bến Tre có ý kiến như sau:

Tại Khoản 6, Điều 5 và Điều h, Khoản 1, Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 quy định:

“...Điều 5. Đối tượng không chịu thuế

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất

...

Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

...h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế GTGT, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách Nhà nước”

Tại Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP, quy định:

“...Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

...

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận **chuyển nhượng quyền sử dụng đất** của các tổ chức, cá nhân thì **giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng**. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). Trường hợp **không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng** thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là **giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng**.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng...”.

Tại Khoản 6, Điều 8, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế như sau:

“...Điều 8. Các loại thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế

6. Các loại thuế, khoản thu khai quyết toán năm và quyết toán đến thời điểm giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động, chấm dứt hợp đồng hoặc tổ chức lại doanh nghiệp. Trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (không bao gồm doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa) mà doanh nghiệp chuyển đổi kế thừa toàn bộ nghĩa vụ về thuế của doanh nghiệp được chuyển đổi thì không phải khai quyết toán thuế đến thời điểm có quyết định về việc chuyển đổi doanh nghiệp, doanh nghiệp khai quyết toán khi kết thúc năm. Cụ thể như sau:

....

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng vốn của nhà thầu nước ngoài; thuế thu nhập doanh nghiệp kê khai theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo từng lần phát sinh hoặc theo tháng theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này). Người nộp thuế phải tự xác

định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý (bao gồm cả tạm phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp cho địa bàn cấp tỉnh nơi có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh, nơi có bất động sản chuyển nhượng khác với nơi người nộp thuế đóng trụ sở chính) và được trừ số thuế đã tạm nộp với số phải nộp theo quyết toán thuế năm.

Người nộp thuế thuộc diện lập báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về kế toán căn cứ vào báo cáo tài chính quý và các quy định của pháp luật về thuế để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý...”.

Tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 10 năm 2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, quy định:

“...Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế

...

3. Điểm b khoản 6 Điều 8 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“b) Thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng vốn của nhà thầu nước ngoài; thuế thu nhập doanh nghiệp kê khai theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo từng lần phát sinh hoặc theo tháng theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này). Người nộp thuế phải tự xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý (bao gồm cả tạm phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp cho địa bàn cấp tỉnh nơi có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh, nơi có bất động sản chuyển nhượng khác với nơi người nộp thuế đóng trụ sở chính) và được trừ số thuế đã tạm nộp với số phải nộp theo quyết toán thuế năm.

Người nộp thuế thuộc diện lập báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về kế toán căn cứ vào báo cáo tài chính quý và các quy định của pháp luật về thuế để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý.

Người nộp thuế không thuộc diện lập báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về kế toán căn cứ vào kết quả sản xuất, kinh doanh quý và các quy định của pháp luật về thuế để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý.

Tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp của 04 quý không được thấp hơn 80% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo quyết toán năm. Trường hợp người nộp thuế nộp thiếu so với số thuế phải tạm nộp 04 quý thì phải nộp tiền chậm nộp tính trên số thuế nộp thiếu kể từ ngày tiếp sau ngày cuối cùng của thời hạn tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp quý 04 đến ngày liền kề trước ngày nộp số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước.

Người nộp thuế có thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ

phù hợp với quy định của pháp luật thì thực hiện tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được. Trường hợp chưa bàn giao cơ sở hạ tầng, nhà và chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm thì người nộp thuế không tổng hợp vào hồ sơ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm mà tổng hợp vào hồ sơ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp khi bàn giao bất động sản đối với từng phần hoặc toàn bộ dự án”...”

Căn cứ vào các quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ phần Dược phẩm Bến Tre có phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì:

- Về Thuế GTGT: kê khai và tính thuế GTGT theo quy định tại Khoản 6, Điều 5; hoặc Điểm h, Khoản 1, Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 và Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP.

- Về Thuế TNDN: kê khai và tính thuế TNDN theo quy định tại Khoản 6, Điều 8, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP và Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 91/2022/NĐ-CP.

Cục Thuế tỉnh Bến Tre thông báo đến Công ty Cổ phần Dược phẩm Bến Tre được biết và thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website Cục Thuế;
- Phòng NV- DT- PC (để biết);
- Lưu: VT, TTHT. M⁽⁴⁾.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Minh Giám