

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 3214/TCT-CS
V/v trả lời đối thoại DN.

Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2010.

Kính gửi: Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam .

Trả lời câu hỏi của Công ty TNHH Đầu Tư và PTTN - ITD nêu tại Hội nghị đối thoại với Người nộp thuế năm 2010, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Câu hỏi 1: Công ty muốn thay đổi phương pháp tính doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ doanh thu bên thuê trả tiền trước phân bổ cho số năm trả tiền trước thành tổng doanh thu bên thuê trả cho cả thời gian thuê có được không? Nếu được thì thủ tục như thế nào?

Trả lời:

* Tại điểm 3b Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính; Tại điểm 3.6 mục II phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 quy định Doanh thu đối với hoạt động cho thuê tài sản được phép lựa chọn một trong hai phương pháp xác định doanh thu tính thuế TNDN

- Là số tiền cho thuê tài sản của từng năm được xác định bằng (=) số tiền trả trước chia (:) cho số năm trả tiền trước.

- Là toàn bộ số tiền cho thuê tài sản của số năm trả tiền trước.

* Tại điểm 3.5 mục III phần C Thông tư số 130/2008/TT- BTC ngày 26/12/2008 quy định:

“3.5. Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước.”

* Tại điểm 5.1 mục I phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính quy định: “5.1. Người nộp thuế phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhầm lẫn gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thì được khai bổ sung hồ sơ khai thuế. Hồ sơ khai thuế bổ sung được nộp cho cơ quan thuế vào bất cứ ngày làm việc nào, không phụ thuộc vào thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của lần tiếp theo, nhưng phải trước khi cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế tại trụ sở người nộp thuế.”

Đề nghị Công ty căn cứ các quy định nêu trên và liên hệ với Cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn cụ thể.

Câu hỏi 2: Công ty có được chuyển số lỗ của hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng của những năm trước vào thu nhập chuyển nhượng bất động sản của các năm sau không?

Trả lời:

- Luật thuế TNDN số 09/2003/QH11; Nghị định số 164/2003/NĐ-CP; Nghị định số 24/2007/NĐ-CP; Thông tư số 128/2003/TT-BTC; Thông tư số 134/2007/TT-BTC và công văn số 4125/BTC-TCT ngày 23/3/2009 của Bộ Tài chính có quy định các trường hợp được coi là chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất và hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng.

- Điểm 3 mục II Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC có quy định: "Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; thời gian miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại phần H Thông tư này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì khoản lỗ này không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập khác mà được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau (nếu có). Thời gian chuyển lỗ tối đa không quá 5 năm liên tục, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ".

Như vậy trường hợp từ năm 2008 trở về trước DN có hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng và hoạt động này là hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp, không phải là hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất thì số lỗ của hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng không được chuyển vào thu nhập của hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Câu hỏi 3: Công ty kinh doanh phát triển hạ tầng có thu nhập chịu thuế từ số tiền cho thuê lại đất hàng năm có phải kê khai biểu mẫu 09/TNDN không?

Trả lời:

- Điểm 1 mục I Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC có quy định: "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; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản".

- Điểm 4 mục III Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC có quy định: "Doanh nghiệp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tờ khai số 09/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này. Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ số tiền ứng trước của khách hàng thu theo tiến độ được nộp thuế tại cơ quan thuế địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng và được kê khai vào Phần II Tờ khai số 09/TNDN. Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và kê khai vào Phần I Tờ khai số 09/TNDN".

Căn cứ quy định nêu trên, từ ngày 1/1/2009 Công ty kinh doanh phát triển hạ tầng có thu nhập từ số tiền cho thuê lại đất hàng năm thì phải kê khai thuế thu nhập

doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tờ khai số 09/TNDN.

Tổng cục Thuế trả lời đề Phòng Thương mại Công nghiệp Việt Nam thông báo đến Công ty TNHH Đầu tư và PTTN – ITD biết./3

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Vụ TTHT;
- Lưu: VT;CS (4b).q



Vũ Thị Mai