

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 3235/TCT-CS
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2011.

Kính gửi: Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào

Trả lời công văn số 404/CV-TCT ngày 02/8/2011 và công văn số 312/CV-TCT ngày 27/6/2011 của Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào về việc thu thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ chuyển đổi quyền thuê đất, sau khi báo cáo Bộ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Hợp đồng chuyển đổi quyền thuê đất và tài sản trên đất số 193/HĐCN ngày 16/12/2009 và Phụ lục số 01/PLBS ngày 16/12/2009 giữa Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào (Bên A) với Chi nhánh ngân hàng phát triển Nghệ An (Bên B), theo đó Bên A chuyển đổi quyền thuê đất 50 năm đã nộp tiền một lần của 10.965 m² đất và tài sản trên đất với Bên B, Bên A nhận lại quyền thuê đất 50 năm đối với 4.054m² đất của Bên B (đất thuê 50 năm và đã nộp tiền một lần) và 46 tỷ đồng. Việc chuyển đổi quyền thuê đất giữa hai bên do cùng thời gian thuê đất là 50 năm, vị trí hai thửa đất chuyển đổi đối xứng nhau qua trục đường 3/2 (nay là Đại lộ Lê Nin) và giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An là như nhau nên hai bên cùng xác định giá trị tương đương theo m² chuyển đổi. Cụ thể 4.054m² đất của Bên B không có tài sản trên đất có giá trị ngang bằng 4.054m² đất của Bên A không có tài sản trên đất trong thửa đất 10.965m² tham gia chuyển đổi. Phần chênh lệch diện tích thuê đất 50 năm của 6.911 m² (10.965 m² - 4.054m²) và tài sản gắn liền trên đất sau khi hai bên cùng tính toán xác định có giá trị là 46 tỷ đồng.

Căn cứ theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế TNDN thì trường hợp Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào chuyển đổi quyền thuê đất giữa 2 bên cùng thời gian thuê đất (50 năm), vị trí hai thửa đất chuyển đổi đối xứng nhau qua trục đường 3/2 (nay là Đại lộ Lê Nin) và giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An là như nhau; việc chuyển đổi này phải đúng quy định và được phép của cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân tỉnh) và nếu không phát sinh phát sinh thu nhập thì không phải tính thuế TNDN.

Đối với khoản thu 46 tỷ Bên B trả cho Bên A từ việc chuyển đổi quyền thuê đất và sản gắn với tài sản trên đất của phần chênh lệch diện tích thuê đất 50 năm phải thực hiện kê khai nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Phần G, Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào biết và đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế tỉnh Nghệ An;
- Vụ Pháp chế - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT;CS (2b).

