

Số: 4255/TCT-CS
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2016.

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam.
(Địa chỉ: Số 90 đường Phan Bội Châu, phường Tân Thạch, TP Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam)

Trả lời công văn số 43/CV-KTTH ngày 20/7/2016 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam đề nghị hướng dẫn vướng mắc về chính sách thuế nêu tại công văn số 41/CV-KTTH ngày 02/6/2016, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm c, điểm d, khoản 4, Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 16. Sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

...

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý theo quy định. Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.

Kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.

d) Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì:

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

...

Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.”

- Tại tiết b1, khoản 1, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“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.

- Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m² đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền; bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà nước, các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Việc phân bổ các chi phí trên được thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí phân} \\ \text{bổ cho diện} \\ \text{tích đất đã} \\ \text{chuyển} \\ \text{nhượng} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm dự án} \\ \text{(trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công} \\ \text{cộng theo quy định pháp luật về đất).}} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích đất} \\ \text{đã chuyển} \\ \text{nhượng} \end{array}$$

Trường hợp một phần diện tích của dự án không chuyển nhượng được sử dụng vào hoạt động kinh doanh khác thì các khoản chi phí chung nêu trên cũng phân bổ cho cả phần diện tích này để theo dõi, hạch toán, kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh khác.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế nộp thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định hiện hành; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định.”

- Tại khoản 3, Điều 1, Thông tư số 166/2013/TT-BTC ngày 15/11/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“3. Các hành vi vi phạm hành chính về thuế, bao gồm:

a) Hành vi vi phạm hành chính về thuế của người nộp thuế:

Hành vi vi phạm quy định về thủ tục thuế: hành vi chậm nộp hồ sơ đăng ký thuế, chậm thông báo thay đổi thông tin trong hồ sơ đăng ký thuế so với thời hạn quy định; hành vi khai không đầy đủ các nội dung trong hồ sơ khai thuế; hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế so với thời hạn quy định; hành vi vi phạm các quy định về cung cấp thông tin liên quan đến xác định nghĩa vụ thuế; hành vi vi phạm trong việc chấp hành quyết định kiểm tra, thanh tra thuế, cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế.

Hành vi khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số thuế được hoàn.

Hành vi trốn thuế, gian lận thuế.”

Căn cứ các quy định nêu trên, hướng dẫn tại công văn số 4800/CT-TTHT ngày 22/6/2016 của Cục thuế tỉnh Quảng Nam đã trả lời được vướng mắc nêu tại công văn số 41/CV-KTTH ngày 02/6/2016 của Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam. Trường hợp Công ty chưa nắm rõ nội dung hướng dẫn nêu tại công văn số 4800/CT-TTHT ngày 22/6/2016 của Cục thuế tỉnh Quảng Nam thì đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn cụ thể.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Cục Thuế tỉnh Quảng Nam;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu:VT, CS (3b).§

TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT.VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Quý Trung