BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5048/TCT - CS V/v thuế TNDN đối với chuyển nhượng bất động sản	*Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2014*

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 2113/CT – THNVDT ngày 4/8/2014 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về việc giá đất để tính thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty TNHH MTV Cà Phê Buôn Ma Thuột, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm 1 mục IV Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định về doanh thu đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

"Thu nhập chịu thuế được xác định bằng doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trừ chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

1.1- Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

a- Theo giá ghi trên hoá đơn.

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn thấp hơn số tiền thực tế mà bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được thì giá thực tế chuyển nhượng là số tiền bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được.

Trường hợp giá ghi trên hóa đơn hoặc số tiền thực tế nhận được thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

b- Theo giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất.

1.2- Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

a- Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất là toàn bộ số tiền thu được, kể cả số tiền chuyển quyền sở hữu kết cấu hạ tầng và cho thuê kết cấu hạ tầng trên đất.

b- Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất là số tiền thu được không bao gồm số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu tổ chức kinh doanh không tách riêng

được số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả số tiền nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. "

- Tại Điều 17 Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008, Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

*"**Điều 17. Căn cứ tính thuế***

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

***1.** Thu nhập chịu thuế.*

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để 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 thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ 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 phần dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo doanh thu trừ chi phí.

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

+ Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa....”

Tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định:

“ 2. Sau khi đã xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 9 của Nghị định này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng mua bán nhà ở với các đối tượng đã được phân chia sản phẩm nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này để thay thế cho các hợp đồng, văn bản đã ký trước đó. Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp này và giấy xác nhận của Sở Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này là cơ sở pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở.”

Căn cứ các quy định nêu trên, nếu năm 2004 Công ty TNHH MTV Cà Phê Buôn Ma Thuột ký kết hợp đồng góp vốn mua nhà với các khách hàng, đến năm 2012, hai bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì căn cứ tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế căn cứ quy định của pháp luật trong từng thời điểm để hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện phù hợp.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ CST, Vụ PC, Cục QLCS (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn