BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5487/TCT-CS V/v chính sách thuế TNDN	*Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2014*

Kính gửi:
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Công ty CP Lilama Hà Nội.

(Địa chỉ: Số 52 đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 50750/CT-KTT6 ngày 3/10/2014 của Cục Thuế thành phố Hà Nội, công văn số 489/CT ngày 6/7/2014 của Công ty CP Lilama Hà Nội về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp. Về vấn đề này, sau khi xin ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Khoản 1, 2 Điều 111 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 quy định về quản lý và sử dụng đất đai:

"1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105 và Điều 107 của Luật này;

b) Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

đ) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này."

- Điều 174 Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 quy định:

"1. Bất động sản là các tài sản bao gồm:

a) Đất đai;

b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;

c) Các tài sản khác gắn liền với đất đai;

d) Các tài sản khác do pháp luật quy định.

2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản."

- Điều 13 Chương III Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định:

" Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất."

- Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định thu nhập khác bao gồm:

"a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào doanh nghiệp, kể cả trường hợp bán doanh nghiệp, chuyển nhượng chứng khoán và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật;

b) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản quy định tại Điều 13 Nghị định này;

c) Thu nhập từ quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bao gồm cả tiền thu về bản quyền dưới mọi hình thức, thu về quyền sở hữu trí tuệ; thu nhập từ chuyển giao công nghệ theo quy định của pháp luật. Cho thuê tài sản dưới mọi hình thức;

d) Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý tài sản (trừ bất động sản), các loại giấy tờ có giá khác;"

- Điều 175 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự."

- Điều 13 Chương 3 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định:

"Điều 13. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản khác gắn liền với đất đai."

Căn cứ các quy định nêu trên, nếu các hoạt động chuyển nhượng tài sản trên đất thuê, chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty CP Lilama Hà Nội thực hiện theo đúng quy định của pháp luật thì về chính sách thuế TNDN thực hiện theo nguyên tắc như sau:

* Đối với Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty CP Tôn mạ VNSTEEL Thăng Long phát sinh trong năm 2010:

- Trường hợp Công ty tách riêng được doanh thu của chuyển nhượng quyền thuê đất và doanh thu của chuyển nhượng tài sản trên đất thì Công ty nộp thuế TNDN như sau:

+ Đối với doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền thuê đất thì Công ty nộp thuế TNDN theo hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

+ Đối với doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng tài sản trên đất thì Công ty hạch toán vào thu nhập khác, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

- Trường hợp Công ty không tách riêng được doanh thu của chuyển nhượng quyền thuê đất và doanh thu của chuyển nhượng tài sản trên đất, đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội làm việc với Công ty và tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị chuyển nhượng nhà xưởng (không gắn với quyền thuê đất) trong hợp đồng chuyển nhượng ký giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty CP Tôn mạ VNSTEEL Thăng Long, đảm bảo phù hợp với giá giao dịch tài sản thông thường trên thị trường. Thu nhập từ chuyển nhượng tài sản tính là thu nhập khác. Phần thu nhập còn lại của hợp đồng sau khi trừ thu nhập từ chuyển nhượng tài sản là thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, Công ty CP Lilama Hà Nội thực hiện kê khai, nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

* Đối với hoạt động chuyển nhượng tài sản giữa Công ty CP Lilama Hà Nội và Công ty CP Phú Hà

Nếu Công ty CP Lilama HN chuyển nhượng phần tài sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của mình là tài sản trên đất và lợi thế khai thác tài sản trên đất cho Công ty Phú Hà trong thời điểm có hiệu lực của Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ thì thu nhập thu được từ hoạt động chuyển nhượng này xác định là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 13 Chương 3 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Hà Nội và Công ty CP Lilama Hà Nội được biết. Trong quá trình thanh tra, kiểm tra tại Công ty, cơ quan thuế thấy việc chuyển nhượng của Công ty không phù hợp với quy định của pháp luật liên quan thì phải phối hợp với các cơ quan chức năng để xử lý hoặc báo cáo cụ thể cấp có thẩm quyền và đề xuất phương án xử lý../.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTr Đỗ Hoàng Anb Tuấn (để báo cáo);
- Các Vụ CST, PC, QLCS, TCDN (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn