

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 68700/CT-TTHT  
V/v chính sách thuế khi thanh lý  
hợp đồng thuê lại đất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương  
Đ/c: Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa,  
Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội - MST: 0102005769

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 88/CV-API ngày 11/5/2020 giải trình, bổ sung thông tin tài liệu cho các công văn số 372/CV-API ngày 3/12/2019, công văn số 370A/CV-API ngày 31/10/2019 của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (sau đây gọi là Công ty) về chính sách thuế. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN:

+ Tại Điều 7 hướng dẫn về thu nhập khác như sau:

"Điều 7. Thu nhập khác

...

2. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Chương V Thông tư này.

...

23. Các khoản thu nhập khác theo quy định của pháp luật."

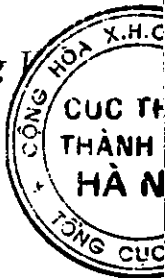
+ Tại Chương V hướng dẫn về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

"Điều 16. Đối tượng chịu thuế

...

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động 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, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng 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 gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

...



### 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).

... ”

- Căn cứ Khoản 5 Điều 2 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN hướng dẫn về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

#### “5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

- a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- b) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:
  - b.1) Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.
  - b.2) Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.
  - b.3) Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi).
- c) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.
- d) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước.
- đ) Thu nhập khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.
- e) Thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật.
- g) Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức.

Quy định về nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai nêu tại khoản 5 Điều này thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

- Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính:

+ Tại Điều 17 sửa đổi bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

#### 1. Giá chuyển nhượng

...

b) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá Ủy ban nhân (x) với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

...

## 2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

...

## 4. Cách tính thuế

a) Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{Thuế suất 2\%}$$

..."

+ Tại Khoản 4 Điều 21 quy định về hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản :

"b.1) Hồ sơ khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

..."



- Căn cứ Điều 11 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế suất thuế GTGT 10%:

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

...”

Căn cứ các quy định trên, trình bày của Công ty và tài liệu gửi kèm, trường hợp năm 2017; 2018 Công ty ký hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất với các tổ chức, cá nhân (sau đây gọi là Bên đi thuê), đến năm 2019, do không có nhu cầu sử dụng đất thuê, các Bên thực hiện thanh lý hợp đồng thuê. Theo thỏa thuận, sau khi trừ đi thời gian thuê thực tế Bên đi thuê nhận lại một khoản tiền từ Công ty, các giao dịch, thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật thì:

Nếu khi thanh lý hợp đồng, Bên đi thuê không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, phần đất thuê được thanh lý Bên đi thuê chưa xây dựng cơ sở hạ tầng và hoạt động thanh lý không gắn với hoạt động chuyển nhượng tài sản trên đất (theo đúng trình bày của Công ty) thì Bên đi thuê không phải kê khai, nộp thuế.

Trường hợp việc thanh lý hợp đồng gắn với việc chuyển nhượng bất động sản (cơ sở hạ tầng trên đất mà Bên đi thuê đã xây dựng trong thời gian thuê) thì Bên đi thuê có trách nhiệm kê khai, nộp thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

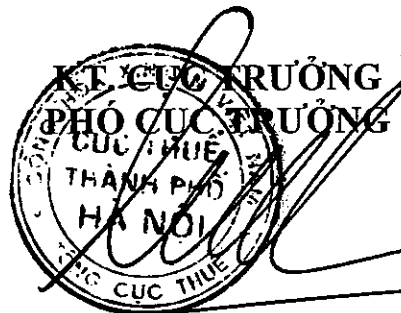
Đối với vướng mắc về việc ghi sổ kế toán không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục Thuế TP Hà Nội, đề nghị Công ty liên hệ Cục Quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán – Bộ Tài chính để được hướng dẫn.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp còn vướng mắc, Công ty liên hệ Phòng Thanh tra Kiểm tra số 9 – Cục Thuế TP Hà Nội để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương được biết và thực hiện. //

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TKT9;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6; 3)



Nguyễn Tiến Trường