

Số: **889/TCT-DNL**
V/v chính sách thuế đối với
việc chuyển nhượng tài sản gắn
với đất thuê.

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2013

Kính gửi: Tổng Công ty Dung dịch khoan và Hóa phẩm dầu khí.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2452/DMC-TCKT ngày 23/11/2012 của Tổng Công ty Dung dịch khoan và Hóa phẩm dầu khí (Tổng Công ty DMC) đề nghị hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 quy định về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê: "1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:...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;"

Tại Khoản 1 Điều 174 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về bất động sản: "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."

Tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp như sau: "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."

Tại khoản 2 Điều 4 Chương II 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, hướng dẫn. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; chuyển nhượng dự án (không gắn liền với chuyển quyền sử dụng, chuyển quyền thuê đất); chuyển nhượng quyền thực hiện dự án, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 25%, không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, không được bù trừ với thu nhập hoặc lỗ của các hoạt động sản xuất kinh doanh khác. Trường hợp doanh nghiệp có các hoạt động chuyển nhượng bất động sản; chuyển nhượng dự án (không gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất); chuyển nhượng quyền thực hiện dự án, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật thì được bù trừ lãi, lỗ của các hoạt động này với nhau để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Tổng Công ty DMC chuyển nhượng tài sản gắn với đất thuê cho Công ty cổ phần CNG Việt Nam (Hợp đồng mua bán tài sản trên đất tại KCN Phú Mỹ I, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu số 1636/HĐCN-DMC/DMCMN-CNG) thì Tổng Công ty DMC phải hạch toán riêng thu nhập từ hoạt động này để kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

Tổng Công ty DMC không được bù trừ thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng tài sản gắn với đất thuê vào thu nhập hoặc lỗ của các hoạt động kinh doanh sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty DMC nhưng được bù trừ lãi, lỗ với các hoạt động chuyển nhượng bất động sản khác của Tổng Công ty (nếu có).

Tổng cục Thuế trả lời đề Tổng Công ty Dung dịch khoan và Hóa phẩm dầu khí biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ: PC, CS, KK;
- Lưu: VT, DNL (2b) /

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn