

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 4239 /CT-TTHT
V/v: Chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 9 năm 2016

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: số 118, đường Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
MST: 0300674659

Trả lời văn thư số 56/CV.2016 ngày 01/09/2016 của Công ty về chính sách thuế. Cục Thuế TP cổ ý kiến như sau:

Căn cứ Điểm b1, Khoản 1, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) quy định nguyên tắc xác định chi phí đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“- 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:

Chi phí phân bổ cho diện tích đất đã chuyển nhượng	=	Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng	x	Diện tích đất đã chuyển nhượng

		Tổng diện tích đất được giao làm dự án (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định pháp luật về đất).		

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.

...”.

Trường hợp theo trình bày của Công ty là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Cát Lái theo Quyết định giao đất số 4868/QĐ-UBND của UBND TP. Hồ Chí Minh (diện tích 152,92 ha). Đến nay Công ty đã đền bù được 123,48 ha (chiếm tỷ trọng 83,69% trên tổng diện tích đất được giao) và còn phải tiếp tục đền bù 29,44 ha, trong đó nghĩa vụ đất công trong dự án này tương đương là 15,28 ha. Hiện tại Công ty dự định chuyển nhượng 90% diện tích đất cho Công ty TNHH Đầu tư Vĩnh Phú (Công ty Vĩnh Phú) thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công ty phải lập hóa đơn GTGT, tính và kê khai nộp GTGT, thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Do chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty chỉ mới thực hiện được 70% trên tổng diện tích đất được giao thì khi chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho Công ty Vĩnh Phú, Công ty được trích trước chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đất công tương ứng với diện tích chuyển nhượng cho Công ty Vĩnh Phú. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, Công ty tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đất công đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho Công ty Vĩnh Phú theo quy định tại Điểm b1, Khoản 1, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Trường hợp chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đất công đã được các cơ quan chức năng phê duyệt giá đền bù thì Công ty tạm trích trước theo giá đã được phê duyệt. Trường hợp giá đất đền bù chưa được các cơ quan chức năng phê duyệt thì Công ty trích trước chi phí đền bù theo khung giá do UBND TP

quy định tại thời điểm trích trước chi phí tương ứng với từng loại đất theo quy định.

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng KTT 3;
- Lưu: (TTHT, VT)

768-14028199/2016-pdhoa



Trần Thị Lệ Nga