

Số: 167/TCT-PCCS
V/v: doanh thu tính thuế thu nhập
chuyên quyền thuê đất

Hà nội, ngày 9 tháng 1 năm 2007

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Long an

Trả lời công văn số 4528/CT-THDT ngày 11/10/2006 của Cục thuế tỉnh Long an về việc xác định doanh thu tính thuế thu nhập chuyên quyền đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định: “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng, cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”

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 hướng dẫn 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, chuyển quyền thuê đất...”

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn hoặc số tiền thực tế nhận được thấp hơn giá do Ủy 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”

Căn cứ vào quy định nêu trên, Công ty TNHH XD TM Hoàng Tuấn có chuyển quyền thuê đất cho doanh nghiệp tư nhân Nhật Nguyệt năm 2004 thông qua xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là chưa đúng quy định của pháp luật về chuyển quyền thuê đất. Năm 2006, Công ty mới hoàn thành thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền thuê đất theo đúng quy định của pháp luật thì thời điểm đăng ký mới tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được xác định là thời điểm chuyển quyền sử dụng đất. Doanh thu tính thuế thu nhập

doanh nghiệp từ chuyển quyền thuê đất căn cứ vào giá ghi trên hoá đơn đã xuất năm 2006 mà Công ty xuất cho Doanh nghiệp tư nhân Nhật Nguyệt khi chuyển quyền thuê đất. Trường hợp giá ghi trên hóa đơn thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương năm 2006 quy định thì doanh thu để tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục thuế biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Vụ PC
- Công ty TNHH XD TM Hoàng Tuấn (ấp 4, xã 4 Mỹ Yên, Huyện Bến Lức, tỉnh Long an)
- Lưu: VT, PCCS (2b)

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương