

Số: 1859 /TCT-CS
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước.

Tổng cục thuế nhận được công văn số 3516/CT-KTNB ngày 22/11/2022 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ bán tài sản gắn liền với đất đai. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 104, Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 104. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

1. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

“Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

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.”

- Tại Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;
2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;
3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;
4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.”

- Tại khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

“5. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

a) Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

b) Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

d) Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

đ) Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.”

- Tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ Luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: “4. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Nhà ở; công trình xây dựng khác; cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng hoặc vật khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”.

- Tại Điều 13 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp 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.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 6 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định quy định:

“a) Đối với tài sản cố định hữu hình, doanh nghiệp phân loại như sau: ...

Loại 5: Vườn cây lâu năm, súc vật làm việc và/hoặc cho sản phẩm: là các vườn cây lâu năm như vườn cà phê, vườn chè, vườn cao su, vườn cây ăn quả, thâm cỏ, thâm cây xanh...; súc vật làm việc và/ hoặc cho sản phẩm như đàn voi, đàn ngựa, đàn trâu, đàn bò...”.

- Tại khoản 1 Điều 8 Thông tư số 45/2013/TT-BTC quy định:

“1. Mọi hoạt động cho thuê, cầm cố, thế chấp, nhượng bán, thanh lý tài sản cố định phải theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.”.

- Tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định:

“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.”

- Tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định:

“Điều 10. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 5 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“3. Không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và không áp dụng thuế suất 20% (bao gồm cả doanh nghiệp thuộc diện áp dụng thuế suất 20% theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 78/2014/TT-BTC) đối với các khoản thu nhập sau:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ thu nhập từ đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC); thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản; thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở ngoài Việt Nam. ” ”

Trường hợp Công ty TNHH Một thành viên Vận tải Chế biến Gỗ Phong Phú được UBND tỉnh Bình Phước cho thuê, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm) để trồng cây lâu năm từ ngày 27/11/2007 (hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm). Năm 2008, Công ty được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án Trồng và chăm sóc cây cao su. Năm 2020, Công ty bán tài sản gắn liền với đất là vườn cây cao su tự trồng theo hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất với Công ty Cổ phần năng lượng Lộc Ninh 4.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Phước căn cứ quy định tại văn bản quy phạm pháp luật, hồ sơ cụ thể về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất để xác định rõ bản chất hoạt động mua bán giữa Công ty TNHH Một thành viên Vận tải Chế biến Gỗ Phong Phú và Công ty Cổ phần năng lượng Lộc Ninh 4 theo đúng quy định pháp luật và được cơ quan có thẩm quyền cho phép, từ đó có phương án xử lý phù hợp.

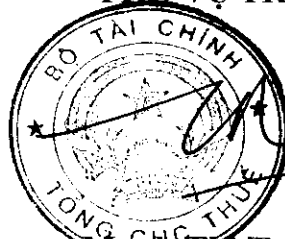
Ngoài ra, liên quan đến trường hợp này, Nhà nước thu hồi đất để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất rừng sản xuất, đất trồng cây lâu năm sang đất công trình năng lượng; Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, nay là Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021) có quy định về phạm vi, đối tượng phải thực hiện việc sắp xếp lại nhà, đất là tài sản công. Do vậy, đề nghị Cục thuế tỉnh Bình Phước phối hợp với các cơ quan ban ngành có liên quan để rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét, giải quyết khiếu nại theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Cục TCDN, Cục QLCS;
- Vụ PC-TCT;
- Cục KTNB-TCT;
- Lưu: VT, CS(3b).

8

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Mạnh Thị Tuyết Mai