

Số: 2107 /TCT-PCCS  
V/v: Hướng dẫn chính sách thuế

Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2006

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Hưng Yên

Trả lời công văn số 254 CT/CV ngày 11/4/2006 của Cục thuế tỉnh Hưng Yên về hướng dẫn chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại Điểm 1 Công văn số 11684/BTC-TCT ngày 16/9/2005 của Bộ Tài chính và theo nội dung định chính Công văn số 11684/BTC-TCT tại công văn số 14300/BTC-VP hướng dẫn: "Các khoản chi phí sử dụng chung cho toàn bộ dự án của cơ sở kinh doanh nhà, kinh doanh cơ sở hạ tầng được phân bổ theo m<sup>2</sup> đất chuyên quyền để xác định thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bao gồm: Chi phí đầu tư đường giao thông; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí đền bù thiệt hại về đất. Việc phân bổ chi phí trên được xác định theo công thức sau:

$$\text{Chi phí phân bổ cho DT đất chuyên quyền} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng DT đất được giao làm DA (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai)}} \times \text{Diện tích đất đã chuyển quyền}$$

Tại điểm 3.6 Mục II Phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn: "Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định phù hợp với việc xác định chi phí của cơ sở kinh doanh."

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, các khoản chi phí đã được hướng dẫn như đã nêu ở trên được tính trên toàn bộ thời gian cho thuê. Đối với trường hợp vừa cho thuê, vừa tiến hành đầu tư đường giao thông, khuôn viên cây xanh, hệ thống cấp thoát nước, trạm biến thế điện, chi phí đền bù thiệt hại về đất thì cơ sở kinh doanh xác định chi phí phát sinh thực tế để phân bổ cho phù hợp với doanh thu chuyển quyền sử dụng đất phát sinh thực tế.

2. Tại Khoản 5 Điều 41 Chương V Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định: "Trong quá trình sử dụng đất, những trường hợp sau đây phải được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: ... Khi người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp; cho thuê, cho

thuê lại quyền sử dụng đất đã có hoặc để xây dựng nhà xưởng, cơ sở dịch vụ công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao trong khu công nghệ cao; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu phi thuế quan và khu công nghiệp, khu giải trí đặc biệt, khu du lịch trong khu thuế quan của khu kinh tế (gọi là cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp)”

Căn cứ vào quy định trên, Công ty quản lý khai thác khu công nghiệp Phố Nối A có hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì doanh nghiệp thuê lại đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn thuộc tài sản của Công ty quản lý khai thác khu công nghiệp phố nối A trong suốt thời gian thuê. Do đó, nếu hoạt động này có thu nhập thì Công ty phải kê khai nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất không phải nộp thuế GTGT nhưng trong trường hợp Công ty quản lý khai thác khu công nghiệp chuyển quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất thì Công ty quản lý khai thác khu công nghiệp phải nộp thuế giá trị gia tăng đối với kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc trên đất. Công ty phải xuất hoá đơn ngay sau khi hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất không phân biệt người mua đã trả tiền hay chưa trả tiền theo hướng dẫn tại điểm 1 Mục II Phần C Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Công ty quản lý khai thác khu công nghiệp phố nối A (xã Giai Phạm, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên)
- Lưu: VT, PCCS (2b)

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



Phạm Duy Khương