

Số: 2225/TCT-PCCS

V/v: Thuế TN từ chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 8 tháng 6 năm 2007

Kính gửi: Công ty TNHH Xây dựng- Thương mại Đông Hải
Số 5 Đường số 11, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Trả lời Công văn số 59/CV-ĐH-07 ngày 21/5/2007 của Công ty TNHH Xây dựng- Thương mại Đông Hải hỏi về việc kê khai nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở kinh doanh; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1 và điểm 2 Công văn số 11684/BTC-TCT ngày 16/9/2005 hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp và Công văn số 14300/BTC-TCT ngày 10/11/2005 của Bộ Tài chính đính chính Công văn số 11684/BTC-TCT hướng dẫn: "1) Việc xác định chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất:

Chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo hướng dẫn tại điểm 2.1, mục IV, phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC nêu trên, nay hướng dẫn cụ thể việc phân bổ chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo m² đất chuyển quyền đối với trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần như sau:

Các khoản chi phí sử dụng chung của toàn bộ dự án của cơ sở kinh doanh nhà, kinh doanh cơ sở hạ tầng được phân bổ theo m² đất chuyển 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:

$$\text{Chi phí phân bổ cho diện tích đất chuyển quyền} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm dự án (Trừ diện tích đất công cộng theo pháp luật về đất đai.)}} \times \text{Diện tích đất chuyển quyền}$$

2) Kê khai, nộp thuế đối với chuyển quyền sử dụng đất trước thời điểm quyết toán thuế năm: Tổ chức chuyên kinh doanh nhà, đất, kết cấu hạ tầng, vật kiến trúc trên đất kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo hướng dẫn tại điểm 2.2, Mục VII, Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC, nay hướng dẫn cụ thể thêm như sau:

a) Trường hợp, tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất trước thời điểm quyết toán thuế năm, đồng thời người mua yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện thủ tục thông báo, kiểm tra, xác nhận số thuế phải nộp trên tờ khai thuế mẫu số 02C/TNDN theo hướng dẫn tại điểm 2.1, Mục VII, Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC nêu trên. Tổ chức kinh doanh nộp số thuế đã được xác định theo tờ khai thuế và cung cấp chứng từ đã nộp thuế cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số thuế tổ chức kinh doanh đã nộp đối với đất chuyển quyền được tính trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trong quý theo Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (mẫu 02A/TNDN) hoặc theo mức ấn định của cơ quan thuế. Kết thúc năm tính thuế, tổ chức kinh doanh làm thủ tục quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

b) Trường hợp, tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất ở địa phương (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) khác với nơi đặt trụ sở chính (bao gồm tổ chức không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển quyền sử dụng đất) phải làm thủ tục kê khai thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất. Nếu tổ chức kinh doanh không thành lập bộ phận quản lý tại địa phương nơi có đất chuyển quyền thì tổ chức kinh doanh phải thực hiện kê khai thuế với cơ quan thuế và nộp thuế tại địa phương nơi có đất chuyển quyền.

Hồ sơ kê khai, nộp thuế, chứng từ nộp thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất phát sinh tại địa phương có đất chuyển quyền là căn cứ làm thủ tục quyết toán thuế nơi đặt trụ sở chính."

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty được biết và liên hệ Cục Thuế địa phương để được hướng dẫn thực hiện./. *ll*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Đại diện TCT tại TP HCM;
- Cục Thuế TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, PCCS (2b).*γ*



Phạm Duy Khương