

Số: 3026 /TCT-CS
V/v thuế thu nhập từ chuyển
quyền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2008

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Long An.

Trả lời công văn số 547/CT-THNVDT ngày 18/2/2008 của Cục thuế tỉnh Long An về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH XD-TM-DV Châu Thành, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1.2.b Mục IV Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định về giá vốn của đất chuyển quyền khi tính chi phí chuyển quyền sử dụng đất như sau:

+ Đối với đất có nguồn gốc là tài sản góp vốn kinh doanh là giá trị theo biên bản góp vốn do các bên thoả thuận khi góp vốn.

+ Đối với đất của tổ chức kinh doanh có nguồn gốc do nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp; do được thừa kế theo luật dân sự... mà không xác định được giá vốn của đất thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do UBND cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm nhận quyền sử dụng đất”.

Tại khoản 1 Điều 29 Chương II Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 quy định: “Thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và cổ đông công ty cổ phần phải chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn cho công ty theo quy định sau đây:

a) Đối với tài sản có đăng ký hoặc giá trị quyền sử dụng đất thì người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đó hoặc quyền sử dụng đất cho công ty tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản góp vốn không phải chịu lệ phí trước bạ”.

Theo quy định tại Mục I Thông tư số 104/2000/TT-BTC ngày 23/10/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế chuyển quyền sử dụng đất thì khi thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và cổ đông công ty cổ phần góp vốn cho công ty bằng quyền sử dụng đất thì người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Tại điểm 10 Mục III Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ quy định: khi tổ chức, cá nhân đem tài sản đã nộp lệ phí trước bạ của mình góp vốn vào tổ chức liên doanh, hợp doanh có tư cách pháp nhân và tổ chức liên doanh, hợp doanh đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản đó thì không phải nộp lệ phí trước bạ nhưng phải kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan thuế.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp ông Nguyễn Văn Mười năm 2004 trúng đấu giá Khách sạn Hương Tràm tại số 60 Nguyễn Trung Trực, phường 2, thị xã Tân An, tỉnh Long An, đến năm 2006, ông Mười góp vốn bằng Khách sạn nói trên vào Công ty TNHH XD-TM-DV Châu Thành nhưng chưa nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, năm 2007 khi Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 60 Nguyễn Trung Trực, phường 2, thị xã Tân An, tỉnh Long An và công trình trên đất là khách sạn cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn thì:

Ông Nguyễn Văn Mười bị truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với hoạt động góp vốn vào Công ty từ năm 2006 theo giá UBND tỉnh Long An quy định năm 2006 và bị xử lý vi phạm pháp luật về thuế theo quy định.

Công ty TNHH XD-TM-DV Châu Thành phải thực hiện các nghĩa vụ thuế sau:

- Nộp thuế GTGT đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất theo quy định tại hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng.

- Nộp thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC (nêu trên) với giá vốn để tính chi phí chuyển quyền sử dụng đất năm 2007 như sau:

+ Trường hợp tại thời điểm góp vốn (năm 2006), ông Nguyễn Văn Mười và các thành viên góp vốn khác có Biên bản góp vốn và có đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất lô đất số 60 Nguyễn Trung Trực, phường 2, thị xã Tân An, tỉnh Long An thì giá vốn để tính chi phí chuyển quyền sử dụng đất năm 2007 là giá trị đánh giá lại theo Biên bản góp vốn.


+ Trường hợp tại thời điểm góp vốn (năm 2006), ông Nguyễn Văn Mười và các thành viên góp vốn khác không có Biên bản góp vốn, không đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất lô đất số 60 Nguyễn Trung Trực, phường 2, thị xã Tân An, tỉnh Long An thì giá vốn để tính chi phí chuyển quyền sử dụng đất năm 2007 là giá do UBND tỉnh Long An quy định năm 2006.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Long An biết và căn cứ điều kiện thực tế của đơn vị để hướng dẫn đơn vị.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Ban HT, PC, TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b).4

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương