

Số: 3260 /TCT-PCCS
V/v: thuế thu nhập CQSD đất
đối với bán căn hộ chung cư.

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2005

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Trả lời Công văn số 2864/CT-TTHT ngày 19/7/2005 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng hỏi về thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất khi bán căn hộ chung cư; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 46 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2000 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: "Đất xây dựng nhà chung cư và các công trình trực tiếp phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư;... Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sở hữu chung;..."

- Tại tiết b, Khoản 1, Điều 12 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 quy định: "Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất cùng với công trình kiến trúc trên đất thì phải tách riêng phần doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất. Nếu không tách riêng được thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định bao gồm cả doanh thu nhượng bán công trình kiến trúc trên đất."

Căn cứ các quy định trên, cơ sở kinh doanh bán căn hộ chung cư cao tầng phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua và kê khai, nộp thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất và thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh nhà. Cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng doanh thu bán căn hộ để kê khai nộp thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất (để kê khai nộp thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất) theo quy định.

Trường hợp, đơn vị không hạch toán riêng được doanh thu bán căn hộ và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất thì doanh thu tính thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất là toàn bộ doanh thu bán căn hộ và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất mà cơ sở kinh doanh thu được.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của từng căn hộ làm căn cứ tính thuế được xác định bằng tổng doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của toàn bộ khu nhà theo dự toán, nhân với tỷ lệ giữa diện tích (m^2) căn hộ bán so với tổng

diện tích (m^2) của các căn hộ thuộc toà nhà (bao gồm cả diện tích các phòng không bán, để lại sử dụng hoặc cho thuê) và được bên mua chấp thuận. Cơ sở kinh doanh nhà phải lập dự toán tổng doanh thu chuyển quyền sử dụng đất của toàn bộ khu nhà để làm căn cứ phân bổ thu nhập chịu thuế khi bán căn hộ và tính, kê khai nộp thuế thu nhập đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Khi quyết toán kết quả kinh doanh của toàn bộ khu nhà thì tổng doanh thu chuyển quyền sử dụng đất phải chịu thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất được xác định là tổng doanh thu mà cơ sở kinh doanh thu được, trừ (-) tổng giá trị xây lắp khu nhà.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết và thực hiện. *7/10*

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, TP;
- Lưu: VT, PCCS.90



Phạm Duy Khương