

Số: 3901/TCT-PCCS

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2006.

V/v: trả lời chính sách thuế.

Kính gửi: Công ty AJINOMOTO Việt Nam.  
Khu công nghiệp Biên Hoà, P.An Bình Hoà, Đồng Nai.

Trả lời công văn số 290/CV-AJI ngày 1/8/2006 của Công ty AJINOMOTO Việt Nam hỏi về chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Giá tính lệ phí trước bạ:

a/ Tại Điểm 3.1, Mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ quy định: " Tài sản mua trực tiếp của cơ sở được phép sản xuất, lắp ráp trong nước (gọi chung là cơ sở sản xuất) bán ra là giá thực tế thanh toán (giá bán bao gồm cả thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt nếu có) ghi trên hoá đơn bán hàng hợp pháp".

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, giá tính lệ phí trước bạ là giá thực tế thanh toán bao gồm cả thuế GTGT, thuế TTĐB (nếu có).

b/ Đối với đất, nhà xưởng ống ty đưa vào sử dụng từ năm 1992 thì giá tính lệ phí trước bạ xác định như sau:

b1. Đối với đất:

Tại Điểm 1, Mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định: " Giá trị đất tính lệ phí trước bạ:

Giá trị đất tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, được xác định như sau:

$$\text{Giá trị đất tính lệ phí trước bạ} = \text{Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ} \times \text{Giá một mét vuông đất (m}^2\text{)}$$

b.1.1. Diện tích đất chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác định và cung cấp cho cơ quan Thuế theo "Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính".

b.1.2. Giá một m<sup>2</sup> đất (kể cả hệ số phân bổ giá đất ở từng tầng đối với đất xây dựng nhà nhiều tầng cho nhiều hộ cùng ở) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân tỉnh) quy định theo khung giá các loại đất Chính phủ quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá đất tính lệ phí trước bạ trong một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau: ...

- Đối với đất được nhà nước giao không qua hình thức đấu giá thì tính lệ phí trước bạ theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

- Đối với đất thuê (trường hợp người sử dụng đất thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất) thì giá tính lệ phí trước bạ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ ... "



Theo đó, trường hợp của Công ty nêu nêu thuộc trường hợp đất được Nhà nước giao không qua hình thức đấu giá hoặc là đất được Nhà nước cho thuê thì giá tính LPTB là giá đất do UBND tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

**b2. Đối với nhà xưởng:**

Tại Điểm 2, Mục I, Phần II Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định: "Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (sau đây gọi là giá trị nhà trước bạ) là giá trị nhà thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm trước bạ. Trường hợp không xác định được giá trị thực tế chuyển nhượng hoặc kê khai giá trị thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường thì áp dụng giá nhà tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm trước bạ như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá trị nhà} & & \text{Diện tích nhà} & & \text{Giá một (01)} & & \text{Tỷ lệ (\%)} \text{ chất lượng} \\ \text{tính lệ phí} & = & \text{chịu lệ phí} & \times & \text{mét vuông} & \times & \text{còn lại của nhà tính} \\ \text{trước bạ} & & \text{trước bạ} & & \text{(m}^2\text{) nhà} & & \text{lệ phí trước bạ} \end{array}$$

b.2.1. Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ là toàn bộ diện tích sàn nhà (kể cả diện tích công trình phụ kèm theo) của một căn hộ (đối với nhà chung cư) hoặc một toà nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

b.2.2. Giá một (01) m<sup>2</sup> nhà là giá thực tế xây dựng "mới" một (01) m<sup>2</sup> sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ.

b.2.3. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà tính lệ phí trước bạ quy định cụ thể như sau: "Kê khai lệ phí trước bạ lần đầu: 100%".

Theo đó, nhà xưởng của doanh nghiệp đưa vào sử dụng từ năm 1992 nay mới làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì coi như kê khai lệ phí trước bạ lần đầu, và lệ phí trước bạ được tính trên nguyên giá.

2) Tại Điểm 3, Mục III, Phần II, Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định: "Đối với nhà xưởng sản xuất kinh doanh (bao gồm cả đất kèm theo nhà xưởng) của một tổ chức, cá nhân được tính chung cho toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên thửa đất/nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân đó. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, sử dụng một lần hoặc chia ra đăng ký sở hữu, sử dụng nhiều lần thì toàn bộ nhà xưởng trong cùng một khuôn viên của tổ chức, cá nhân đó chỉ phải nộp lệ phí trước bạ mức cao nhất là 500 triệu đồng".

Theo đó, tổng lệ phí trước bạ phải nộp tối đa là 500 triệu đồng tính trên toàn bộ giá trị đất và nhà xưởng tọa lạc trên cùng một vị trí đất.

3) Tại Mục II, Phần I, Thông tư số 95/2005/TT-BTC quy định đối tượng nộp LPTB: "Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam hoặc không theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, có các tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ nêu tại mục I phần này, phải nộp lệ phí trước bạ trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ các trường hợp không phải nộp nếu tại mục III phần này)".



Theo đó, trường hợp Công ty có tài sản thuộc đối tượng phải chịu LPTB, chỉ phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4) Việc ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN đối với cơ sở kinh doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất mới, mở rộng quy mô, đổi mới công nghệ, cải thiện môi trường sinh thái, nâng cao năng lực sản xuất được miễn thuế, giảm thuế TNDN cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư mang lại được hướng dẫn cụ thể tại điểm 3 mục III Phần E Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN. Đề nghị Công ty tra cứu tự xác định mức ưu đãi miễn, giảm thuế theo hướng dẫn tại điểm 2.1 Mục IV Phần E Thông tư số 128/2003/TT-BTC nêu trên.

5) Công ty có chi trả trực tiếp cho người lao động các khoản tiền có tính chất trợ cấp đột xuất như: tiền ma chay, cưới hỏi, sinh con thì khoản trợ cấp này không phải là thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân.

6) Khi hết thời hạn làm việc theo hợp đồng, Công ty có chi trả cước vé máy bay và cước vận chuyển hành lý của nhân viên người Nhật đã từng làm việc cho Công ty về nước sở tại hoặc nước thứ 3 theo lịch công tác của Công ty mẹ mà các khoản chi này có quy định cụ thể trong hợp đồng cá nhân người lao động thì các khoản chi này sẽ được tính vào chi phí hợp lý của Công ty khi tính thuế TNDN và không phải chịu thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp Công ty có chi trả cước vé máy bay và cước vận chuyển hành lý cho gia đình nhân viên người Nhật đã từng làm việc cho Công ty về nước sở tại hoặc nước thứ 3 theo lịch công tác của Công ty mẹ thì khoản chi cho gia đình sẽ không được tính vào chi phí hợp lý của Công ty khi tính thuế TNDN.

7) Tại điểm 8 mục III Phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về thuế TNDN có hướng dẫn: Các khoản chi phí hợp lý được trừ để tính thu nhập chịu thuế: "Trợ cấp thôi việc cho người lao động theo chế độ hiện hành".

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, trong năm Công ty có chi khoản trợ cấp thôi việc cho người lao động theo chế độ hiện hành thì khoản trợ cấp này được tính vào chi phí hợp lý khi tính thuế TNDN.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục thuế tỉnh Đồng Nai;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu VT; PCCS(2b).

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



**Phạm Duy Khương**