

Số: 4393 /TCT-PCCS

Hà nội, ngày 24 tháng 11 năm 2006

V/v: Xác định vi phạm tính
thuế TN từ CQSD đất.

Kính gửi: Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Cần Thơ

Trả lời Công văn số 814/CV-2006 (PC15) ngày 03/11/2006 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Cần Thơ hỏi về việc xác định dấu hiệu trốn thuế trên lĩnh vực kinh doanh nhà, đất dự án; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về việc xử lý thuế đối với doanh thu kê khai bổ sung:

- Tại tiết 1, Khoản 2, Điều 8 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 các khoản thu nhập chịu thuế khác bao gồm: "*Các khoản thu nhập từ sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ của những năm trước bị bỏ sót mới phát hiện ra;*"

- Tại điểm 1, Mục IV, Phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP nêu trên hướng dẫn: "*Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất...*

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn thấp hơn số tiền thực tế mà bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được thì giá thực tế chuyển nhượng là số tiền bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được."

- Tại Điều 7 Nghị định số 100/2004/NĐ-CP ngày 25/2/2004 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế quy định: "*1. Hành vi trốn thuế là hành vi của cá nhân, tổ chức vi phạm các quy định của pháp luật về thuế làm giảm số thuế phải nộp hoặc tăng số thuế được hoàn hoặc được miễn, giảm.*

2. Số tiền thuế trốn là số tiền thuế phát hiện thêm ngoài số liệu kê khai trên tờ khai thuế, quyết toán thuế hoặc ngoài số kế toán..."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cơ sở kinh doanh ký kết hợp đồng, không theo mẫu của cơ quan địa chính quy định, để chuyển quyền sử dụng đất cho người mua. Đến khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên mua và bên bán ký kết lại hợp đồng theo mẫu của cơ quan địa chính quy định và ghi hoá đơn để kê khai nộp thuế, lệ phí trước bạ, trong đó phản ánh số tiền được nhận thấp hơn số tiền đã ký kết trên hợp đồng không theo mẫu của cơ quan địa chính thì cơ sở kinh doanh phải nộp thuế, lệ phí trước bạ bổ sung đối với phần chênh lệch giữa số tiền cơ sở kinh doanh được nhận, so với số tiền ghi trên hoá đơn.

Trường hợp cơ sở kinh doanh kê khai không đúng doanh thu tính thuế, sau đó tự giác kê khai, nộp thuế bổ sung đối với phần doanh thu kê khai thiếu, chưa làm giảm số thuế phải nộp thì không xác định là hành vi trốn thuế, mà chỉ xem xét xử phạt hành chính đối với hành vi kê khai và chậm nộp tiền thuế theo thời hạn quy định.

2) Về miễn, giảm thuế đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất:

Tại Điều 15 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP nêu trên quy định: “*Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi: miễn thuế, giảm thuế quy định tại Chương V Nghị định này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.*”

Căn cứ quy định trên, các dự án đầu tư kinh doanh nhà phát sinh từ ngày Nghị định số 164/2003/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không được miễn, giảm thuế đối với phần thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất thuộc dự án này.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, PCCS (2b)sr

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



Phạm Duy Khương