BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 90 /TCT-TS
V/v chính sách thuế

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 09 tháng 1 năm 2006

Kính gửi Công ty Cổ phần Hà Phong.

Trả lời công văn số 35/CV-HP ngày 17/11/2005 của Công ty Cổ phần Hà Phong về chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về chính sách thu đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà:

Căn cứ Khoản 1 Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: "Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở";

Căn cứ Luật thuế Giá trị gia tăng (GTGT), Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN) và các văn bản hướng dẫn thi hành thì hoạt động xây dựng nhà ở để bán thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, và thu nhập của các tổ chức kinh doanh từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với công trình kiến trúc trên đất thuộc đối tượng chịu thuế TNDN.

Do đó, trường hợp Công ty Hà Phong được giao thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở để bán, khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho khách hàng thì Công ty phải nộp thuế GTGT đối với nhà xây dựng bán ra và cơ sở hạ tầng trên đất; nộp thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu nhập do bán nhà, bán cơ sở hạ tầng.

2. Về doanh thu tính thuế và thuế suất:

Công ty Hà Phong là đơn vị thực hiện nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế nên doanh thu tính thuế và thuế suất được áp dụng như sau:

a/ Thuế GTGT : Theo quy định tại điểm 10 mục I phần B và điểm 3.15 mục II phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế GTGT và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT thì: Giá tính thuế

GTGT đối với nhà là giá bán chưa có thuế trừ (-) tiền sử dụng đất theo giá đất quy định khi giao đất và mức thuế suất thuế GTGT áp dụng là 10%.

b/ Thuế TNDN: Theo hướng dẫn tại điểm 1.1 mục II, điểm 3 mục V Phần B và điểm 1.2.b mục IV phần C, mục V phần C 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 ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế TNDN thì thuế TNDN được áp dụng như sau:

- Đối với chuyển quyền sở hữu nhà thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNDN đối với việc chuyển quyền sở hữu nhà là doanh thu bán nhà chưa bao gồm thuế GTGT và thuế suất thuế TNDN áp dụng là 28%;

- Doanh tính thuế TNDN đối với việc chuyển quyền sử dụng đất là số tiền thu được không bao gồm số tiền bán nhà. Trường hợp giá ghi trên hoá đơn hoặc số tiền thực tế nhận được thấp hơn giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Trường hợp Công ty không tách riêng được số tiền bán nhà trên đất chuyển nhượng thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất bao gồm cả số tiền bán nhà trên đất đó (trường hợp này không tính thuế TNDN riêng đối với hoạt động bán nhà như đã nêu ở trên)

Thuế suất thuế TNDN áp dụng đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là 28% và phần thu nhập còn lại sau khi áp dụng thuế suất này phải tính thuế thu nhập bổ sung theo biểu luỹ tiến từng phần quy định tại điểm 2 mục V phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời về chính sách chung, còn vấn đề cụ thể đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế TP Hà Nội và Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc để được hướng dẫn./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục Thuế TP Hà Nội;
- Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc;
- Lưu: VT, TS.