

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2896 /TCT-CS
V/v các khoản thu về đất.

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2009

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Trà Vinh.

Trả lời Công văn số 1697/CT-THDT ngày 12/5/2009 của Cục Thuế tỉnh Trà Vinh về thu tiền sử dụng đất và thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về trường hợp không thu tiền sử dụng đất:

- Tại điểm c, khoản 2, Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở."

- Tại khoản 6, Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất: "6. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

- Tại khoản 3, Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: "3. Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở được giao sử dụng ổn định lâu dài sang đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì không thu tiền sử dụng đất."

- Tại Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, quy định: "Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01/7/2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không phải do Nhà nước giao, cho thuê thì nay tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất phi nông nghiệp sử dụng có thời

hạn sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất; Trường hợp tổ chức, cá nhân chuyển đất ở sử dụng ổn định lâu dài sang làm mặt bằng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định. Sau đó tổ chức, cá nhân đó không sử dụng làm mặt bằng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh nữa và lại xin chuyển sang làm đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2) Về thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất:

- Tại khoản 1, khoản 2, Điều 142 Luật Doanh nghiệp quy định: "1. Vốn đầu tư của chủ doanh nghiệp tư nhân do chủ doanh nghiệp tự đăng ký. Chủ doanh nghiệp tư nhân có nghĩa vụ đăng ký chính xác tổng số vốn đầu tư, trong đó nêu rõ số vốn bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng và các tài sản khác; đối với vốn bằng tài sản khác còn phải ghi rõ loại tài sản, số lượng và giá trị còn lại của mỗi loại tài sản.

2. Toàn bộ vốn và tài sản kể cả vốn vay và tài sản thuê được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp phải được ghi chép đầy đủ vào sổ kế toán và báo cáo tài chính của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật."

- Tại Điều 13 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định: "Điều 13. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất."

- Tại điểm 1.2b. Mục II. Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, hướng dẫn: "b) Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất thì giá vốn là số tiền sử dụng đất, số tiền cho thuê đất thực nộp Ngân sách nhà nước;

+ Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản.

- Đối với đất có nguồn gốc do góp vốn thì giá vốn là giá trị quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo biên bản định giá tài sản khi góp vốn;

Trường hợp giá vốn của đất theo biên bản góp vốn cao hơn giá thị trường tại thời điểm góp vốn thì cơ quan thuế căn cứ vào giá đất của thị trường tại thời điểm góp vốn để xác định lại mức giá đất khi xác định thu nhập chịu thuế."

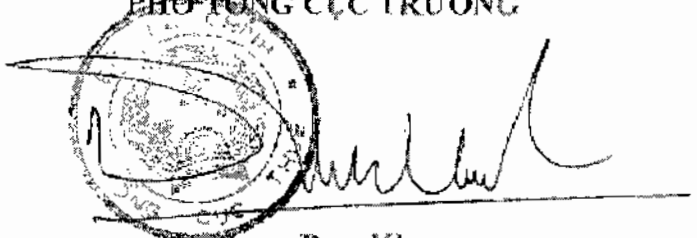
Căn cứ các quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế kiểm tra hồ sơ của từng trường hợp cụ thể, xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất phải nộp theo quy định trên.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, CST, QLCS;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (3b).

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



Phạm Duy Khương