

Số: **530** /TCT-CS
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 16 tháng 2 năm 2011.

Kính gửi: Công ty TNHH Hoàng Giang.
(Địa chỉ: 01 Bùi Thị Xuân, Phường Xuân An,
TP Phan Thiết, Bình Thuận).

Trả lời công văn số 02/CV-HG ngày 16/11/2010 của Công ty TNHH Hoàng Giang về việc chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

- Điểm 1,2 mục I; điểm 3 mục II Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định:

“1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất, 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 chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm các hình thức sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gắn với tài sản trên đất, bao gồm: Nhà ở; Cơ sở hạ tầng; Công trình kiến trúc trên đất; Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (cây trồng, vật nuôi); ...

2. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Phần G Thông tư này.”.

“3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp: ...

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế...”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty TNHH Hoàng Giang chuyển nhượng tài sản gắn với đất thuê cho Công ty cổ phần thương mại Sabeco Nam Trung Bộ (Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/2010/HĐKT và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng dự án) thì Công ty phải kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản Công ty phải xác định riêng để kê khai nộp thuế TNDN theo quy định.

2. Về chứng thư thẩm định giá bất động sản.

- Khoản 2 Điều 52 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định: “Chứng thư định giá bất động sản là căn cứ để các bên tham khảo khi đàm phán và quyết định giá mua bán, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản.”.

- Khoản 1, 2 Điều 9 Thông tư số 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn nguyên tắc trích khấu hao TSCĐ như sau:

“1. Tất cả TSCĐ hiện có của doanh nghiệp đều phải trích khấu hao, trừ những TSCĐ sau đây:

- TSCĐ đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn đang sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

- TSCĐ chưa khấu hao hết bị mất.

- TSCĐ khác do doanh nghiệp quản lý mà không thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp (trừ TSCĐ thuê tài chính).

- TSCĐ không được quản lý, theo dõi, hạch toán trong sổ sách kế toán của doanh nghiệp.

- TSCĐ sử dụng trong các hoạt động phúc lợi phục vụ người lao động của doanh nghiệp (trừ các TSCĐ phục vụ cho người lao động làm việc tại doanh nghiệp như: nhà nghỉ giữa ca, nhà ăn giữa ca, nhà thay quần áo, nhà vệ sinh, bể chứa nước sạch, nhà để xe, phòng hoặc trạm y tế để khám chữa bệnh, xe đưa đón người lao động, cơ sở đào tạo, dạy nghề, nhà ở cho người lao động do doanh nghiệp đầu tư xây dựng).

- TSCĐ là nhà và đất ở trong trường hợp mua lại nhà và đất ở đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất lâu dài thì giá trị quyền sử dụng đất không phải tính khấu hao.

- TSCĐ từ nguồn viện trợ không hoàn lại sau khi được cơ quan có thẩm quyền bàn giao cho doanh nghiệp để phục vụ công tác nghiên cứu khoa học.

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất.

2. Các khoản chi phí khấu hao tài sản cố định quy định tại điểm 2.2 mục IV phần C 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 thì không được tính vào chi phí hợp lý khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp....”.

- Điểm 1 Mục IV phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN như sau:

“1. Trừ các khoản chi nêu tại Khoản 2 Mục này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1.1. Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp;

1.2. Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.”.

Căn cứ quy định nêu trên thì chứng thư định giá bất động sản là căn cứ để các bên tham khảo khi đàm phán và quyết định giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản. Trường hợp Công ty TNHH Hoàng Giang xác định chi phí khấu hao tài sản cố định để tính vào chi phí hợp lý khi tính thuế TNDN thì phải có đầy đủ hoá đơn, chứng từ và phải được theo dõi trên sổ sách kế toán theo quy định.

3. Về xử lý vi phạm pháp luật về thuế.

Điều 12 Nghị định 98/2007/NĐ-CP ngày 7/6/2007 của Chính phủ quy định về xử phạt đối với hành vi chậm nộp tiền thuế.

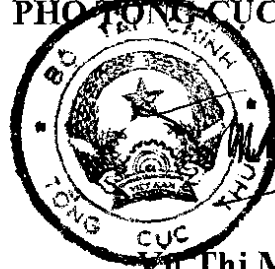
Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp đơn vị có thu nhập từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh, đơn vị đã kê khai tạm tính và nộp đủ số thuế vào NSNN theo đúng quy định thì đơn vị không bị xử lý vi phạm pháp luật về thuế; trường hợp cơ quan thuế kiểm tra phát hiện số thuế tăng thêm so với số thuế đã kê khai tạm tính nhưng vẫn trong thời hạn quyết toán thuế thì đơn vị nộp đủ số thuế thiếu vào NSNN và bị phạt chậm nộp theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo Công ty TNHH Hoàng Giang biết và đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan quản lý thuế tại địa phương để được hướng dẫn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Bình Thuận;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT (2b);
- Lưu VT, CS (4b).

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



Vũ Thị Mai