

Số: 2871 /TCT-CS
V/v chính sách thuế đối với
chuyển quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2008

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Nam Định.

Trả lời công văn số 2943/CT-KTT ngày 2/7/2008 của Cục thuế tỉnh Nam Định về chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Thuế giá trị gia tăng:

Tại điểm 1 Mục III Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003, Nghị định số 148/2004/NĐ-CP ngày 23/7/2004 và Nghị định số 156/2005/NĐ-CP ngày 15/12/2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng hướng dẫn trường hợp hoá đơn ghi sai mức thuế suất thuế giá trị gia tăng mà cơ sở kinh doanh chưa tự điều chỉnh, cơ quan thuế kiểm tra, phát hiện thì xử lý như sau: "...Nếu thuế suất thuế GTGT ghi trên hoá đơn cao hơn thuế suất đã được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế GTGT thì phải kê khai, nộp thuế GTGT theo thuế suất đã ghi trên hoá đơn".

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, Công ty viết hoá đơn tính thuế GTGT theo thuế suất 10% trên tổng giá trị bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất, không tách riêng giá trị quyền sử dụng đất thì khi cơ quan thuế vào kiểm tra phát hiện, Công ty phải kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng theo thuế suất đã ghi trên hoá đơn.


2. Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại điểm 1.2 Mục IV Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn các khoản chi phí được tính vào chi phí hợp lý để xác định thu nhập chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì: "Trường hợp doanh thu để tính thu nhập chịu thuế bao gồm cả công trình, cơ sở hạ tầng trên đất thì chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất bao gồm cả giá vốn công trình, cơ sở hạ tầng trên đất".

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, trường hợp doanh nghiệp không tách riêng giá trị tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất thì chi phí chuyển quyền sử dụng đất bao gồm cả giá vốn công trình, cơ sở hạ tầng trên đất được xác định như sau:

- Đối với giá trị tài sản trên đất (công trình, cơ sở hạ tầng trên đất): giá vốn được đưa vào chi phí hợp lý để tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ là giá trị còn lại của tài sản (đã trừ giá trị tài sản đã được khấu hao).

- Đối với giá trị đất chuyển quyền: theo hướng dẫn tại điểm 1.2b Mục IV Phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hướng dẫn chi phí chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được tính vào chi phí hợp lý để tính thu nhập chịu thuế: "đối với đất của tổ chức kinh doanh có nguồn gốc do nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp.....thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm nhận quyền sử dụng đất"

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục thuế biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC,
- Ban HT, PC, TTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b)4

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG




Phạm Duy Khương