

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2437/CT-QLCKKTĐ ngày 4/2/2016 và công văn số 233/CT-QLCKTTĐ ngày 7/1/2016 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương vướng mắc về việc xác định nghĩa vụ nộp thuế của Công ty TNHH Newtex khi chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế GTGT

Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/1/2012 của Bộ Tài chính quy định:

"9. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

a.1) Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật;

...

a.2) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất của Nhà nước, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá;

a.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT. Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) đổi công trình lấy đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật."

Căn cứ quy định nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với cách tính thuế GTGT của Cục Thuế tỉnh Bình Dương đối với hai hợp đồng chuyển nhượng bất động sản cho Công ty TNHH East West Industries Việt Nam và Công ty TNHH Ta Hsing Electric Wire & Cable Việt Nam của Công ty Newtex.

## 2. Về thuế TNDN

Về giá tính thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tiết b Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất:

"b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm."

- Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định:

"4. Trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất."

- Khoản 2 Điều 1 Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"2. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất. (Ví dụ 1 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này)."

Ví dụ 1 Phụ lục đính kèm TT số 94/2011/TT-BTC hướng dẫn như sau:

"Ủy ban nhân dân tỉnh A cho doanh nghiệp X (là doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) thuê đất 50 năm theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích đất tính thu tiền thuê đất là 5.000 m<sup>2</sup>.

Tại thời điểm xác định tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do Ủy ban nhân dân tỉnh A quyết định với cùng vị trí tương ứng với thời hạn giao đất 70 năm là 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

- Tiền thuê đất 50 năm được xác định như sau:

+ Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:

$$10 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 5.000 \text{ m}^2 = 50.000 \text{ triệu đồng}$$

+ Tiềm sử dụng đất của thời hạn 50 năm

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm}}{\text{đất của thời hạn 50 năm}} - [(70 - 50) \times 1,2\%] \\
 &= \frac{50.000}{\text{triệu đồng}} - [50.000 \text{ triệu đồng} \times (70 - 50) \times 1,2\%] = \frac{38.000}{\text{triệu đồng}}
 \end{aligned}$$

Như vậy, tiền thuê đất trả một lần cho thời hạn thuê 50 năm là 38.000 triệu đồng.

- Điều 13, 14 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định về chuyển nhượng bất động sản:

"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.

*Điều 14. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng.

*Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản.”*

- Tiết e Điều 37 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 của Quốc hội khóa 11 quy định về án định thuế trong trường hợp:

"e) Mua, bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hoá, dịch vụ không theo giá trị giao dịch thông thường trên thị trường;

123

#### 2. Các căn cứ ổn định thuế bao gồm:

a) Cơ sở dữ liệu của cơ quan thuế:

b) So sánh số thuế phải nộp của cơ sở kinh doanh cùng mặt hàng, ngành nghề, quy mô;

c) Tài liệu và kết quả kiểm tra, thanh tra còn hiệu lực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản. Đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê trong thời hạn đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nếu giá chuyển nhượng

thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định thì tính theo giá do UBND tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng; trường hợp không có cơ sở xác định giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng và cơ quan thuế có căn cứ xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê không theo giá trị giao dịch thông thường trên thị trường thì cơ quan thuế thực hiện ấn định thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế.

### 3. Về chi phí lãi vay ngân hàng

Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất xử lý của Cục Thuế tỉnh Bình Dương: trường hợp Công ty Newtex không xuất trình được chứng từ góp vốn của các nhà đầu tư, đồng thời vốn điều lệ của doanh nghiệp theo Giấy CNDT là 66.827 triệu đồng, thực tế chi phí đầu tư dự án của doanh nghiệp chưa vượt quá số vốn điều lệ đăng ký, vì vậy Công ty không được tính vào chi phí được trừ đối với khoản chi phí lãi vay ngân hàng khi tính thuế TNDN từ chuyển nhượng BDS.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bình Dương căn cứ hướng dẫn tại các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên để hướng dẫn đơn vị thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Bình Dương được biết./. 

*Nơi nhận:* 

- Nhu trên;
- Vụ PC, CST (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu VT, CS (3b). 

KT, TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn