

Số: **1720** /TCT-CS
V/v chính sách thuế
TNDN

Hà Nội, ngày **25** tháng **4** năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 289/UBND-KT ngày 21/1/2016 của UBND tỉnh Long An và công văn số 1956/CT-TTHT ngày 30/10/2015, công văn số 1552/CT-TTHT ngày 16/9/2015 của Cục Thuế tỉnh Long An về chính sách ưu đãi thuế TNDN đối với trường hợp của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III – Resco. Về vấn đề này, sau khi báo cáo lãnh đạo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về ưu đãi thuế TNDN

Theo quy định của pháp luật tại thời điểm Công ty được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (Luật thuế TNDN năm 2003 và Nghị định số 164/2003/NĐ-CP, Nghị định số 152/2004/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư số 128/2003/TT-BTC, Thông tư số 88/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính) thì đối tượng ưu đãi thuế TNDN là cơ sở kinh doanh mới thành lập từ dự án đầu tư.

Theo công văn số 289/UBND-KT ngày 21/1/2016 của UBND tỉnh Long An, Công ty đã triển khai thực hiện hai dự án sau:

- Dự án xây dựng khu dân cư nhà vườn xã Đức Lập Thượng: được UBND tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 5514/CN-UBND ngày 30/12/2005; cấp quyết định giao đất khu dân cư số 1013/QĐ-UBND ngày 29/3/2006. Công ty bắt đầu triển khai dự án khi được cấp quyết định giao đất. Dự án hoàn thành và bàn giao khách hàng quý II/2014.

- Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đức Hòa III – Resco: được UBND tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 4620/CN-UBND ngày 09/11/2005; cấp quyết định thuê quyền sử dụng đất khu công nghiệp số 1874/QĐ-UBND ngày 5/7/2010. Công ty bắt đầu triển khai dự án khi được cấp quyết định thuê đất. Dự án đang còn thi công dở dang và chưa đủ điều kiện bàn giao mặt bằng.

Theo báo cáo của Cục Thuế tỉnh Long An: ngày 10/1/2005, Công ty CP KCN và Đô thị Đức Hòa III – Resco được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu để thực hiện ngành nghề kinh doanh: “*Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư để kinh doanh, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...*” Trong năm 2005, Công ty được UBND tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 4620/CN-UBND ngày 9/11/2005 để thực hiện dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Đức Hòa III – Resco và Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 5514/CN-

UBND ngày 30/12/2005 để thực hiện dự án Xây dựng khu dân cư nhà vườn xã Đức Lập Thượng.

Căn cứ quy định tại các văn bản pháp luật về thuế TNDN trước năm 2014 thì ưu đãi thuế TNDN theo diện đầu tư mới phải đáp ứng điều kiện cơ sở kinh doanh thành lập mới từ dự án đầu tư. Xét thực tế hoạt động của Công ty, sau khi thành lập được cấp 02 Giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện 2 dự án đầu tư thì Công ty xác định mục tiêu thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án nào thì căn cứ thực tế đáp ứng điều kiện ưu đãi của dự án đó để xác định ưu đãi theo điều kiện cơ sở kinh doanh mới thành lập từ dự án đầu tư. Trường hợp Công ty không tự xác định được thì Cơ quan thuế căn cứ dự án nào được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước thì áp dụng ưu đãi đối với dự án đó theo diện cơ sở kinh doanh mới thành lập từ dự án đầu tư.

2. Về xác định doanh thu, thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất

- Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định:

“1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền.

Giá thực tế chuyển nhượng được xác định như sau:

- Theo giá ghi trên hoá đơn hoặc theo số tiền thực tế bên chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất nhận được do bên nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền thuê đất trả.

Trường hợp giá thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thì doanh thu dùng để tính thu nhập chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được căn cứ vào giá do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định.”

- Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định:

“1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng mua, bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Căn cứ công văn số 3571/TC/TCT ngày 29/3/2005 của Bộ Tài chính về việc ưu đãi miễn, giảm thuế TNDN đối với cơ sở kinh doanh đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nhà hướng dẫn:

“3. Các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất hoặc có quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2004 để đầu tư xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nhà nếu thuộc diện ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp thì không được xét miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ.”

Theo đó, trường hợp Công ty CP KCN và Đô thị Đức Hòa III – Resco được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với dự án xây dựng khu dân cư nhà vườn xã Đức Lập Thượng thì không được xét ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Theo báo cáo của Cục Thuế tỉnh Long An tại công văn số 1956/CT-TTHT nêu trên, dự án xây dựng khu dân cư nhà vườn xã Đức Lập Thượng bắt đầu triển khai năm 2006, hoàn thành và bàn giao cho khách hàng năm 2014. Qua xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hóa đơn xuất cho khách hàng thì Công ty đã tách riêng được phần giá trị đất được trừ khi tính thuế GTGT. Do đó, giá trị quyền sử dụng đất tại Hợp đồng chuyển nhượng và hóa đơn GTGT xuất cho khách hàng là cơ sở để Cục Thuế xác định phần thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất không được hưởng ưu đãi thuế TNDN. Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Long An được biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- TTr Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để báo cáo);
- UBND tỉnh Long An;
- Vụ CST, PC (BTC);
- Lưu VT, CS (3b).

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

