

Số: 3144 /TCT-PCCS
V/v: Chính sách thuế trong
trường hợp góp vốn đầu tư xây
dựng và phân chia sản phẩm

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2006

Kính gửi: Văn phòng Luật sư Lê Nguyễn
Phòng A5, Toà nhà IBC, số 1A, Công trường Mê Linh,
phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Trả lời Công văn số 03/CV/VPLS/2006 ngày 21/7/2006 của Văn phòng Luật sư Lê Nguyễn về chính sách thuế trong trường hợp góp vốn đầu tư xây dựng và phân chia sản phẩm, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo nội dung Công văn số 03/CV/VPLS/2006 nêu trên thì:

Công ty A có quyền sử dụng đất và là chủ đầu tư dự án xây dựng Trung tâm thương mại có ký hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm với Công ty B (không hình thành pháp nhân mới) với nội dung Công ty B đầu tư vốn và xây dựng Trung tâm thương mại theo đúng dự án được duyệt, sau đó Công ty B được quyền sử dụng, khai thác kinh doanh 60% diện tích của Trung tâm thương mại trong thời hạn 20 năm, 40% diện tích còn lại thuộc quyền quản lý và khai thác của Công ty A (Công ty A vẫn đứng tên chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất).

Công ty B tiếp tục ký Hợp đồng góp vốn và phân chia sản phẩm với Công ty C, theo đó Công ty C góp vốn đầu tư cho Công ty B để Công ty B xây dựng Trung tâm thương mại, sau khi hoàn thành Công ty B sẽ chia cho Công ty C một phần diện tích Trung tâm thương mại (trong phần diện tích 60% mà Công ty B được chia) để Công ty C kinh doanh và khai thác trong thời hạn 20 năm.

Căn cứ Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 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; Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, nghĩa vụ thuế của các công ty trên được xác định như sau:

1. Tại thời điểm hoàn thành, bàn giao công trình:

a) Toàn bộ công trình sau khi Công ty B xây dựng hoàn thành, bàn giao cho Công ty A thì thuộc quyền sở hữu của Công ty A. Công ty A được đăng ký tài sản cố định, trích khấu hao theo quy định và phải kê khai, nộp thuế như sau:

- Đối với giá trị của 40% diện tích công trình được nhận bàn giao ngay từ khi hoàn thành: Công ty A phải hạch toán phần thu nhập này đưa vào thu nhập khác và kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

- Đối với giá trị của 60% diện tích còn lại của công trình: Công ty A phải hạch toán và đưa vào doanh thu, coi như doanh thu thu trước đối với hoạt động cho thuê tài sản. Công ty A có thể lựa chọn kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo phương pháp xác định doanh thu một lần trong kỳ tính thuế nhận bàn giao công trình hoặc phân bổ theo số năm phù hợp với việc xác định chi phí hợp lý của Công ty (nhưng không quá 20 năm).

b) Công ty B trực tiếp xây dựng nên Công ty B phải kê khai nộp thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) đối với hoạt động xây dựng, lắp đặt trên toàn bộ giá trị công trình; khi bàn giao diện tích công trình cho Công ty C theo thoả thuận thì coi như là hoạt động cho thuê lại tài sản và Công ty B có nghĩa vụ kê khai, nộp thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có).

c) Công ty C chỉ góp vốn, không trực tiếp xây dựng thì không phải kê khai, nộp thuế GTGT đối với việc góp vốn đầu tư của mình.

2. Kể từ thời điểm các bên đưa công trình vào khai thác, kinh doanh:

a) Các Công ty A, B và C nêu trên khi đưa phần công trình được nhận theo thoả thuận vào kinh doanh, khai thác thì phải kê khai nộp thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động kinh doanh, khai thác đó. Công ty B và Công ty C được thu hồi vốn đầu tư và tính vào chi phí kinh doanh.

b) Công ty B và Công ty C được phân bổ số tiền đầu tư xây dựng và góp vốn vào công trình, tính vào chi phí hợp lý (tiền thuê trả trước) để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo công thức sau:

$$\text{Số chi phí đầu tư được tính vào chi phí kinh doanh từng năm} = \frac{\text{Số vốn đầu tư đã bỏ ra}}{\text{Số năm được quyền quản lý, sử dụng công t...}}$$

Tổng cục Thuế thông báo để Văn phòng Luật sư được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, PCCS (2b). 90

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



Phạm Duy Khương