

Số: ~~3878~~/TCT-CS
V/v: thu thuế đối với hoạt
động bán căn hộ

Hà Nội, ngày ~~06~~ tháng ~~11~~ năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa

Trả lời công văn số 4065/CT-KT2 ngày 17/7/2012 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về thu thuế đối với hoạt động bán căn hộ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Đối với dự án Trung tâm Thương mại và Khách sạn Hoàn Cầu

- Tại Điều 61 Luật Đất đai 2003 quy định:

*“Điều 61. Đất được tham gia thị trường bất động sản
Đất được tham gia thị trường bất động sản bao gồm:*

1. Đất mà Luật này cho phép người sử dụng đất có một trong các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.”

- Tại điểm d khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2003 quy định:

“d) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này trong thời hạn đã trả tiền thuê đất; trường hợp có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất trừ đi tiền thuê đất đã trả và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 110 của Luật này.”

- Tại Điều 110 Luật Đất đai 2003 quy định:

“Điều 110. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

.....

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;”

- Tại Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:

“Điều 7. Điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh

.....

2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;

b) Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Không có tranh chấp;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty TNHH Hoàn Cầu được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho thuê đất theo quyết định số 3754/QĐ-UB ngày 26/10/2001 để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Hoàn Cầu tại số 20 Trần Phú, Nha Trang, Công ty đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 23750 ngày 04/02/2002 thì Công ty có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất trong thời gian đã trả tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 110 và điểm đ khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2003.

Trường hợp Công ty TNHH Hoàn Cầu lập biên bản bàn giao và xuất hóa đơn một phần tài sản thuộc dự án 20 Trần Phú cho Công ty TNHH Hoàn Cầu Khánh Hòa (Công ty TNHH Hoàn Cầu Khánh Hòa được tách từ Công ty TNHH Hoàn Cầu) nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa sang tên Công ty TNHH Hoàn Cầu Khánh Hòa mà Công ty TNHH Hoàn Cầu Khánh Hòa đã thực hiện ký hợp đồng bán căn hộ và thu tiền theo tiến độ thi công là chưa đáp ứng đủ điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên.

Do đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa thông báo cho Công ty TNHH Hoàn Cầu Khánh Hòa biết và hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất để có căn cứ thực hiện các nghĩa vụ về thuế với Nhà nước.

2. Đối với dự án The Costa Nha Trang (trước là dự án Khu liên hợp khách sạn căn hộ)

- Tại khoản 1 Điều 93 Luật Đất đai quy định:

“Điều 93. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh bao gồm đất để xây dựng cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; xây dựng cơ

sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho sản xuất, kinh doanh.”

- Tại khoản 4 Điều 84 Luật Đất đai quy định:

“Điều 84. Đất ở tại đô thị

4. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất ở hoặc cho thuê đất ở tại đô thị trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần TD được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa giao đất có thu tiền sử dụng đất (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp-không phải đất ở) với diện tích 1.851,47m² để thực hiện dự án THE COSTA NHA TRANG với quy mô dự án: Đầu tư xây dựng khách sạn 5 sao và khu căn hộ cao cấp theo Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000007 điều chỉnh ngày 08/11/2010 và ngày 08/9/2011 thì Công ty cổ phần TD phải thực hiện đúng dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp.

Trường hợp Công ty cổ phần TD ký hợp đồng bán căn hộ từ tháng 10/2010 và thu tiền theo tiến độ ghi trên hợp đồng mua bán là trái với quy định tại khoản 1 Điều 93 Luật Đất đai 2003 nêu trên. Do đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo cơ quan chức năng xem xét việc thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty cổ phần TD và có văn bản xác định cụ thể. Trường hợp Công ty cổ phần TD được điều chỉnh Giấy phép đầu tư và nội dung dự án là bán căn hộ thì phải xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng căn hộ để bán (tính theo giá đất ở) và Công ty phải kê khai nộp các loại thuế theo quy định. Trường hợp Công ty không được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy phép đầu tư thì phải áp dụng các quy định về xử lý vi phạm theo chế độ hiện hành.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Khánh Hòa được biết./. *✍*

Nơi nhận: *✍*

- Như trên;
- Cục QLCS;
- Vụ CST;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).*g*

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



Cao Anh Tuấn