

Số: 23443 /CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 27 tháng 4 năm 2015

Kính gửi: Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 22, Toà nhà Icon 4, Số 243A Đê La Thành, P. Láng Thượng,
Q. Đống Đa, TP. Hà Nội; MST: 0102799293

Trả lời công văn số 01/CV/TCKT/2004 ngày 20/4/2015 của Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 2 Điều 21 Chương III Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND TP Hà Nội quy định:

“2. Đối với các trường hợp chia tách, hợp thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân mới, góp vốn bằng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại (trong khu công nghiệp), chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất mà đất đó do UBND Thành phố giao, cho thuê thì phải được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương bằng văn bản trước khi các bên ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục.”

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế GTGT và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT:

+ Tại tiết d khoản 8 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế GTGT:

“d) Chuyển nhượng vốn bao gồm việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào tổ chức kinh tế khác (không phân biệt có thành lập hay không thành lập pháp nhân mới), chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp bán doanh nghiệp cho doanh nghiệp khác để sản xuất kinh doanh và doanh nghiệp mua kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp bán theo quy định của pháp luật.”

+ Tại khoản 4 Điều 5 quy định về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT:

“4. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã.”

+ Tại Điều 11 quy định mức thuế suất thuế GTGT 10%:

“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này”

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN:

+ Tại Điều 7 quy định các khoản thu nhập khác:

“Điều 7. Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế mà khoản thu nhập này không thuộc các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh ghi trong đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp. Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập sau:

1. Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán theo hướng dẫn tại Chương IV Thông tư này.

2. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Chương V Thông tư này.

3. Thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư; chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư; chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật.”

+ Tại Điều 11 quy định thuế suất thuế TNDN:

“Điều 11. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Kể từ ngày 01/01/2014, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%, trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này và các trường hợp được áp dụng thuế suất ưu đãi...

Kể từ ngày 01/01/2016, trường hợp thuộc diện áp dụng thuế suất 22% chuyển sang áp dụng thuế suất 20%.”

+ Tại khoản 2 Điều 14 quy định về căn cứ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng vốn:

“- Giá mua của phần vốn chuyển nhượng được xác định đối với từng trường hợp như sau:

+ Nếu là chuyển nhượng vốn góp thành lập doanh nghiệp là giá trị phần vốn góp trên cơ sở sổ sách, hồ sơ, chứng từ kế toán tại thời điểm chuyển nhượng vốn và được các bên tham gia đầu tư vốn hoặc tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh xác nhận, hoặc kết quả kiểm toán của công ty kiểm toán độc lập đối với doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài.”

- Căn cứ Điểm 1, Điểm 2 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/05/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

“1. Tổ chức nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế khi bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ phải sử dụng hoá đơn GTGT. Khi lập hoá đơn, tổ chức phải ghi đầy đủ, đúng các yếu tố quy định trên hoá đơn. Trên hoá đơn GTGT phải ghi rõ giá bán chưa có thuế GTGT, phụ thu và phí tính ngoài giá bán (nếu có), thuế GTGT, tổng giá thanh toán đã có thuế...”

2. Trong một số trường hợp việc sử dụng và ghi hóa đơn, chứng từ được thực hiện cụ thể như sau:

2.1. Tổ chức nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế bán hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, đối tượng được miễn thuế GTGT thì sử dụng hóa đơn GTGT, trên hóa đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.”

Căn cứ các quy định trên, căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 579/HĐ/VIID/CEMACO/2009 ngày 29/12/2009 (và các phụ lục Hợp đồng), trường hợp Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Hoá chất và Vật tư khoa học kỹ thuật (CEMACO) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Toà nhà hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội (dự án đã được UBND TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000955 ngày 07/3/2011), theo đó CEMACO hợp tác kinh doanh bằng việc góp mặt bằng và giá trị kinh tế Khu đất, Công ty hợp tác kinh doanh bằng hình thức ứng vốn không thu lãi trong vòng 4 năm kể từ ngày khởi công công trình, nay Công ty có nhu cầu chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Dự án cho doanh nghiệp khác thì phải được UBND TP Hà Nội chấp thuận chủ trương bằng văn bản trước khi các bên ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục. Sau khi UBND TP Hà Nội có văn bản chấp thuận việc chuyển nhượng và các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì:

- Đối với khoản tiền Công ty ứng ra để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án: Khi ứng tiền, Công ty sử dụng chứng từ chi, khi thu tiền Công ty sử dụng chứng từ thu theo quy định.

- Đối với phần doanh thu còn lại bao gồm chi phí Công ty bỏ ra để thực hiện các công việc chuẩn bị Dự án và khoản chênh lệch từ hoạt động chuyển nhượng (nếu có): Công ty thực hiện xuất hoá đơn GTGT thuế suất thuế GTGT 10% để bên mua có căn cứ khấu trừ thuế GTGT và hạch toán giá trị công trình.

- Về thuế TNDN: Công ty thực hiện hạch toán riêng thu nhập từ hoạt động này để kê khai và nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% (nếu phát sinh thu nhập từ ngày 01/01/2016 thì áp dụng mức thuế suất 20%).

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo Công ty biết và thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế và trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. KTT số 6;
- P. Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr (2b)



Thái Dũng Tiến