

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH HẬU GIANG

Số: 1043 /CTHAG-TTHT

V/v chuyển nhượng dự án đầu tư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hậu Giang, ngày 09 tháng 7 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH MTV than Trường Sơn

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Phú Hữu A- Giai đoạn 1, ấp Phú
Thạnh, TT Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Cục Thuế tỉnh Hậu Giang nhận được Công văn số 10721/TS-THG ngày 01/7/2021 của Công ty TNHH MTV than Trường Sơn (gọi tắt là Công ty) về việc hướng dẫn chính sách thuế khi chuyển nhượng dự án đầu tư, Cục Thuế tỉnh Hậu Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 1, Điều 46 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 quy định:

“Điều 46. Chuyển nhượng dự án đầu tư

1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;

b) Nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án đầu tư, một phần dự án đầu tư phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật này;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án bất động sản;

đ) Điều kiện quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có);

...”

Căn cứ Khoản 26, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

26. Bổ sung Điều 42a như sau:

“Điều 42a. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;
2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định sau đây:

...

3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này và phải sử dụng đất đúng mục đích.”

Căn cứ Khoản 7, Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP..., quy định:

“Điều 12. Áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước

7. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 19, Điều 20 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP nhưng sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật thì nghĩa vụ tài chính được thực hiện như sau:

- a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.”

Căn cứ Khoản 4, Khoản 5 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP..., quy định:

“Điều 5. 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.

Ví dụ 18: Công ty cổ phần P thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản

xuất còn công nghiệp. Đến tháng 3/2014, dự án đầu tư đã hoàn thành được 90% so với đề án thiết kế và giá trị đầu tư là 26 tỷ đồng. Do gặp khó khăn về tài chính, Công ty cổ phần P quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án đang đầu tư cho Công ty cổ phần X với giá chuyển nhượng là 28 tỷ đồng. Công ty cổ phần X nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trên để tiếp tục sản xuất còn công nghiệp. Công ty cổ phần P không phải kê khai, nộp thuế GTGT đối với giá trị dự án chuyển nhượng cho Công ty cổ phần X.

5...Trên hoá đơn GTGT, ghi dòng giá bán là giá không có thuế GTGT, dòng thuế suất và thuế GTGT không ghi, gạch bỏ.”

Căn cứ Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP..., quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“2. Thu nhập chịu thuế

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, 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 phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC).”

Căn cứ các quy định nêu trên và theo trình bày của Công ty, trường hợp Công ty chuyển nhượng một phần dự án đầu tư, nếu việc chuyển nhượng được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đáp ứng điều kiện về chuyển nhượng dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần dự án theo quy định của Luật đất đai, bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện và không thay đổi mục tiêu của dự án đầu tư để sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT thì Công ty không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng này.

Khi chuyển nhượng Công ty không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 7, Điều 12 Thông tư số 77/2014/TT-BTC, Công ty lập hóa đơn GTGT, trên hoá đơn ghi dòng giá bán là giá không có thuế GTGT, dòng thuế suất và thuế GTGT không ghi, gạch bỏ.

Về thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư, Công ty phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% và không được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại Điều 2 Thông tư số

96/2015/TT-BTC.

Cục Thuế tỉnh Hậu Giang trả lời đề Công ty TNHH MTV than Trường Sơn biết, thực hiện./.

Nơi nhận: *gtr*

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục Thuế;
- Phòng NVDTPC;
- Phòng KK;
- Phòng TTKT1;
- Phòng TTKT2;
- Phòng KTNB;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Lê Anh Tuấn
Lê Anh Tuấn