TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

Số: 10534 /CT-TTHT
V/v: Thuế giá trị gia tăng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do - Hạnh Phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Chi cục Thuế quận Bình Tân

Trả lời văn bản số 3102/CCT-KT4 ngày 15/7/2020 của Chi cục Thuế về thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 45 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc Hội Khóa 13 quy định về 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) Không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này;

b) Đáp ứng điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án thuộc ngành, nghề đầu tư có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài;

c) Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

d) Điều kiện quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

2. Trường hợp chuyển nhượng dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này kèm theo hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư để điều chỉnh nhà đầu tư thực hiện dự án.".

- Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc Hội Khóa 13 như sau:

+ Tại Khoản 2 Điều 3 quy định:

"Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định.".

+ Tại Điều 45 quy định 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) Không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này;

b) Đáp ứng điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án thuộc ngành, nghề đầu tư có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài;

c) Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

d) Điều kiện quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

2. Trường hợp chuyển nhượng dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này kèm theo hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư để điều chỉnh nhà đầu tư thực hiện dự án.".

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT):

+ Tại Khoản 4, Điều 5 quy định các trường hợp không phải tính, khai và nộp thuế GTGT:

"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 cồn 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 cồn 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.".

+ Tại Khoản 10, Điều 7 quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuểỳn nhượng bất động sản:

"Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

...

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng.

Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng

thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

...".

+ Tại Điều 11 quy định 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.

Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại.

...".

Trường hợp theo trình bày của Chi cục Thuế: Ngày 30/12/2016, Công ty cổ phần Sản xuất Nhựa Duy Tân (Công ty Nhựa Duy Tân) ký Hợp đồng số 004677/HĐCNQSDĐ&TSGLVĐ với Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo (Công ty Tân Tạo) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô 1, đường số 1A, Khu Công nghiệp Tân Tạo, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh với diện tích là: 8.250 m^2; mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 28/02/2017, Công ty Tân Tạo đã xuất hóa đơn GTGT (mẫu số 01GTGT3/001, ký hiệu TS/16P, số hóa đơn 0000824) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất và nhà xưởng trên cho Công ty Nhựa Duy Tân với giá chưa có thuế GTGT là: 40.157.502.000 đồng, thuế GTGT là: 4.015.750.200 đồng, tổng giá thanh toán là: 44.173.252.200 đồng, trên hóa đơn không ghi tách riêng giá đất được trừ và giá tính thuế GTGT. Ngày 08/6/2017, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 58633 của Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh từ Công ty Tân Tạo sang tên Công ty Nhựa Duy Tân.

Ngày 26/6/2017, Công ty Nhựa Duy Tân ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 003415/HĐ-CNQSDĐ&TSGLVĐ lô đất và nhà xưởng trên cho Công ty TNHH Khuôn Chính xác Duy Tân (Công ty KCX Duy Tân). Ngày 09/12/2017, Công ty Nhựa Duy Tân và Công ty KCX Duy Tân ký Phụ lục 01 và điều chỉnh giá chuyển nhượng là: 69.073.000.000 đồng, trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất: 20.284.278.319 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất: 48.788.721.681 đồng (đã bao gồm thuế GTGT).

Căn cứ theo trình bày và quy định trên thì Công ty Nhựa Duy Tân chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất và nhà xưởng trên (không thực hiện dự án đầu tư) của Công ty Tân Tạo sau đó chuyển nhượng lại cho Công ty KCX Duy Tân để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất Khuôn chính xác. Do đó, khi chuyển nhượng bất động sản trên cho Công ty KCX Duy Tân là chuyển nhượng bất động sản (không phải chuyển nhượng dự án đầu tư), Công ty Nhựa Duy Tân lập hóa đơn GTGT, tính và kê khai nộp thuế GTGT với thuế suất là

10%. Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất do UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành tại thời điểm nhận chuyển nhượng theo quy định.

Cục Thuế trả lời Chi cục Thuế biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phòng NV-DT-PC;
- Lưu: VT, TTHT (pdhoa.5b).

1467-43048/2020
152671

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
CỤC THUẾ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TỔNG CỤC THUẾ

Nguyễn Nam Bình