

Số: *1411* /TCT-CS
V/v chính sách thuế TNDN

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2015

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức.
(Địa chỉ: 78 Bạch Đằng – Hai Bà Trưng – Hà Nội)

Trả lời công văn số 64526/CT-TTr2 ngày 24/12/2014 của Cục Thuế thành phố Hà Nội và công văn số 2511/SD-VĐ ngày 25/11/2014 của Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức về chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 6 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định:

“1. Chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp từ chủ đầu tư cũ sang chủ đầu tư mới thông qua hợp đồng bằng văn bản và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Trong trường hợp dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp đang thực hiện dở dang mà chủ đầu tư gặp khó khăn, không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng tiến độ và nội dung dự án đã được phê duyệt hoặc chủ đầu tư không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án thì chủ đầu tư lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án đó cho chủ đầu tư khác.

3. Cơ quan cho phép đầu tư là cơ quan cho phép chuyển nhượng dự án. Việc xem xét, cho phép chuyển nhượng dự án phải đảm bảo dự án không bị gián đoạn, không làm thay đổi mục tiêu và đảm bảo quyền, nghĩa vụ của khách hàng và các bên liên quan khác.”

- Tại Khoản 1, Khoản 2 Mục I Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất, cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay chưa có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm các hình thức sau:

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền thuê đất; cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gắn với tài sản trên đất, bao gồm:

- + Nhà ở;
- + Cơ sở hạ tầng;
- + Công trình kiến trúc trên đất;

...

2. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Phần G Thông tư này.”

- Tại tiết a) Điểm 1.1 Khoản 1 Mục II Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo doanh thu trừ chi phí.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.”

Về chính sách thuế đối với hoạt động thu tiền góp vốn của Công ty CP đầu tư Sông Đà – Việt Đức, Tổng cục Thuế đã có công văn số 1962/TCT-CS ngày 11/6/2012 và công văn số 3222/TCT-CS ngày 12/08/2014 hướng dẫn vấn đề này.

Theo báo cáo của Cục Thuế TP Hà Nội tại công văn số 64526/CT-TTr2 ngày 24/12/2014 thì Cục Thuế TP Hà Nội đã có công văn số 17849/CT-TTr2 ngày 13/7/2012 và công văn số 60940/CT-TTr2 ngày 01/12/2014 báo cáo UBND Thành phố Hà Nội về việc chuyển nhượng dự án để có cơ sở xác định nghĩa vụ thuế đối với Công ty CP đầu tư Sông Đà – Việt Đức.

Ngày 12/12/2014, UBND Thành phố Hà Nội có công văn số 9778/UBND-TNMT về việc giao Sở Tài nguyên và Môi trường thanh tra, kết luận việc chuyển nhượng quyền sử dụng ô đất HH3 thuộc dự án khu đô thị mới Nam An Khánh, huyện Hoài Đức giữa Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) và Công ty CP đầu tư Sông Đà – Việt Đức, đề xuất báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

Đề nghị Cục Thuế TP Hà Nội tiếp tục báo cáo UBND TP Hà Nội và phối hợp với cơ quan liên quan để sớm xác định tính hợp pháp của hoạt động chuyển

nhượng lô đất HH3. Trên cơ sở đó, căn cứ quy định của pháp luật thuế liên quan xem xét, hướng dẫn đơn vị thực hiện nghĩa vụ thuế theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội và Công ty cổ phần đầu tư Sông Đà - Việt Đức được biết./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ PC - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Quý Trung