

Số: 1835/CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2016

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ đô
(Địa chỉ: Lô 16, KCN Quang Minh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
MST: 0101288169)

Trả lời công văn số 02/TCKT/2016-TĐ ngày 15/03/2016 của Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ đô hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 2, Điều 16 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 Thu nhập doanh nghiệp quy định về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

"Điều 16. Đối tượng chịu thuế

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động 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 không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất".

- Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp.

+ Tại khoản 1, Điều 10 quy định:

"1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

"3. Không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và không áp dụng thuế suất 20% (bao gồm cả doanh nghiệp thuộc diện áp dụng thuế suất 20% theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 78/2014/TT-BTC) đối với các khoản thu nhập sau:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ thu nhập từ đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC); 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 khoáng sản; thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở ngoài Việt Nam...”

+ Tại khoản 2, Điều 10 quy định:

“2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“4. Doanh nghiệp có dự án đầu tư được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp do đáp ứng điều kiện về lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư xác định ưu đãi như sau:

...b) Doanh nghiệp có dự án đầu tư được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp do đáp ứng điều kiện ưu đãi về địa bàn (bao gồm cả khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao) thì thu nhập được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp là toàn bộ thu nhập phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn ưu đãi trừ các khoản thu nhập nêu tại điểm a, b, c Khoản 1 Điều này...”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN do đáp ứng điều kiện về địa bàn ưu đãi đầu tư có bổ sung ngành nghề dịch vụ cho thuê nhà xưởng dư thừa (không cho thuê lại đất) trong Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh thì khoản thu nhập này được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo dự án đang thực hiện theo quy định tại khoản 2b Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp Công ty phát sinh khoản thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà xưởng (có kèm theo cho thuê lại đất) thì khoản thu nhập này không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Thủ đô biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- CCT H.Mê Linh;
- Lưu: VT, HTr(2)

