

Số: 24760/CT-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT về
chuyển nhượng dự án đầu tư

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2018

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển đô thị Quốc tế Việt Nam
(Đ/c: Khu đô thị ParkCity Hanoi, đường Lê Trọng Tấn, Phường La Khê,
Quận Hà Đông, TP Hà Nội - MST: 0500581627)

Trả lời công văn không số đề ngày 03/4/2018 của Công ty cổ phần phát triển đô thị Quốc tế 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 Điều 45 Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 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 Điều 49 Luật kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định:

"Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây

dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án."

- Căn cứ Khoản 4 Điều 5 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 quy định trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT như sau:

"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 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."

- Căn cứ Khoản 2.1 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 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 hướng dẫn 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 hoá đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.

..."

- Căn cứ công văn số 5210/TCT-CS ngày 08/12/2015 của Tổng cục Thuế hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng quy định:

"... trường hợp doanh nghiệp tiến hành chuyển nhượng dự án đầu tư bao gồm cả dự án bất động sản cho doanh nghiệp khác, nếu các dự án đầu tư này đáp

ứng điều kiện về dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư và để phục vụ sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT thì khi tiến hành chuyển nhượng, doanh nghiệp chuyển nhượng không phải kê khai, tính và nộp thuế GTGT cho việc chuyển nhượng dự án.

... ”

Căn cứ các quy định trên và theo trình bày của đơn vị tại công văn hỏi, do không có hồ sơ cụ thể, Cục thuế TP Hà Nội trả lời nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty là chủ dự án xây dựng tòa nhà làm các khu văn phòng, showroom kèm dịch vụ duy tu bảo dưỡng ô tô và các dịch vụ khác, dự án đang trong quá trình đầu tư, nay Công ty tiến hành 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 dự án đầu tư theo quy định của Luật đầu tư, quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản, bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện và không thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT thì khi tiến hành chuyển nhượng, Công ty không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng này. Khi chuyển nhượng Công ty lập 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.

Nếu còn vướng mắc đề nghị Công ty cung cấp hồ sơ cụ thể đến Cục Thuế TP Hà Nội (Phòng Kiểm tra thuế số 1) để được hướng dẫn kịp thời.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Công ty được biết để thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KTI;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,3)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

