

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 3136/CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Đức
Địa chỉ: KCN Quang Minh, Thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh, Hà Nội
MST: 2500222438

Trả lời công văn số 131/2016/CV-NĐ ngày 24/11/2016 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Đức (sau đây gọi là Công ty Nam Đức) về việc hướng dẫn chính sách thuế đối với tiền thuê đất thô, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 quy định về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề như sau:

"2, Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm."

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất."

Căn cứ Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 hướng dẫn thi hành Luật đầu tư quy định về quyền của nhà đầu tư đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế như sau:

"2. Nhà đầu tư đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế có quyền:

a) Xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế để bán hoặc cho thuê;

b) Định giá cho thuê đất, giá cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; định mức phí sử dụng công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ khác trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và

khu kinh tế; định giá cho thuê, giá bán nhà xưởng, văn phòng, kho bãi và định mức phí dịch vụ;

c) Thu phí sử dụng các công trình kết cấu hạ tầng, công trình dịch vụ và tiện ích công cộng trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo quy định của Bộ Tài chính;

d) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất và cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

Căn cứ Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

- Tại Khoản 7 Điều 3 sửa đổi, bổ sung Điều 16 của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 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 như sau:

“7. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).

Nội dung trên hóa đơn phải đúng nội dung nghiệp vụ kinh tế phát sinh; không được tẩy xóa, sửa chữa; phải dùng cùng màu mực, loại mực không phai, không sử dụng mực đỏ; chữ số và chữ viết phải liên tục, không ngắt quãng, không viết hoặc in đè lên chữ in sẵn và gạch chéo phần còn trống (nếu có). Trường hợp hoá đơn tự in hoặc hoá đơn đặt in được lập bằng máy tính nếu có phần còn trống trên hoá đơn thì không phải gạch chéo.””

Căn cứ Tiết a3 Khoản 10 Điều 7 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 ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng quy định:

10. 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.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.”

Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính quy định sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

2.1. Khoản chi không đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này.

...”

Căn cứ vào Quyết định số 3742/2004/QĐ-UB ngày 22/10/2004 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Quang Minh, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty Nam Đức được UBND tỉnh Vĩnh Phúc giao làm chủ đầu tư KCN Quang Minh với mục tiêu dự án là tạo mặt bằng,

xây dựng các hệ thống giao thông, điện chiếu sáng, cấp thoát nước...nhằm kinh doanh kết cấu hạ tầng được tạo ra trong KCN thì:

- Công ty Nam Đức là đơn vị có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

- Khi thu tiền cho thuê lại đất của các công ty thứ phát thì Công ty Nam Đức phải lập hóa đơn GTGT, tính và kê khai nộp thuế theo quy định,

Trường hợp Công ty Nam Đức đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê lại đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

Về vấn đề hạch toán kế toán đối với tiền thuê đất đề nghị Công ty Nam Đức liên hệ với Vụ chế độ kế toán và kiểm toán để được giải đáp.

Trường hợp còn vướng mắc đề nghị Công ty Nam Đức liên hệ với Phòng kiểm tra thuế số 4 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Đức biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4;
- Phòng pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT (2). (6, 3)

