

Số: 3109 /CT-TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2016

V/v: Chính sách thuế

Giá trị gia tăng

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển Sài Gòn Co.op
Địa chỉ: số 36, đường Thủ Khoa Huân, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
MST: 0304921066

Trả lời văn thư số 79/SCID ngày 06/04/2016 của Công ty về chính sách thuế giá trị gia tăng (GTGT). Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội Khóa 13:

+ Tại Điều 49 quy định 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”.

+ Tại Điều 50 quy định thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản:

“1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư”.

- Căn cứ Điều 45 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc Hội Khóa 13 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 Khoản 4, Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT) quy định các trường hợp không phải kê khai, tính 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.

...”.

- Căn cứ Công văn số 5210/TCT-CS ngày 08/12/2015 của Tổng cục Thuế về thuế GTGT.

Trường hợp theo trình bày của Công ty là chủ đầu tư dự án xây dựng Khu phức hợp Nhà ở - Thương mại - Dịch vụ tại phường An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh tìm kiếm đối tác để hợp tác phát triển và chuyển nhượng một phần dự án (trong đó có chức năng chính là xây dựng căn hộ). Nếu dự án bất động sản Công ty đầu tư đáp ứng điều kiện về dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và được UBND Thành phố có Quyết định cho phép chuyển nhượng một phần của dự án thì khi chuyển nhượng Công ty lập hóa đơn GTGT và thuộc trường hợp

không phải tính và kê khai nộp thuế GTGT theo quy định tại Khoản 4, Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Cục Thuế TP thông báo Công ty 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 Pháp chế;
 - Phòng KTT 3;
 - Lưu: (TTHT, VT)
- 768-14028199/2016-pdhoa



Trần Thị Lệ Nga

THU
CHỨNG
KẾ