

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **3523** /TCT-CS
V/v thuế GTGT

Hà Nội, ngày **26** tháng **8** năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nghệ An

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2182/CT-TTHT ngày 06/07/2020 của Cục Thuế tỉnh Nghệ An về thuế GTGT. Về nội dung này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại điểm h khoản 1 Điều 7 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 quy định giá tính thuế như sau:

“1. Giá tính thuế được quy định như sau:

h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước;”

2. Tại điểm d khoản 3 Điều 2 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng như sau:

“d) 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.”

3. Tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn các 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.”

4. Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;

b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;

c) Bảo đảm quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan.

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.

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.”

Đề nghị Cục Thuế căn cứ quy định nêu trên và tình hình thực tế đối với hoạt động giao dịch giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nguyễn Kim Nghệ An và Công ty Cổ phần Trung tâm Thương mại Lotte Việt Nam để trả lời đơn vị theo đúng quy định.

Tổng cục Thuế có ý kiến Cục Thuế tỉnh Nghệ An được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/cáo);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy