

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 48817/CT-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT
đối với hoạt động
cho thuê tài sản công

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2019

Kính gửi: Viện bảo tồn di tích
(Địa chỉ: 489 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội – MST: 0100122379-0)

Trả lời công văn số 61/VBTDT ngày 26/04/2019 và công văn số 68/VBTDT ngày 09/05/2019 của Viện bảo tồn di tích (sau đây gọi là Viện) hỏi về chính sách thuế GTGT đối với hoạt động cho thuê tài sản công, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

1. Về chính sách quản lý, sử dụng tài sản công:

- Tại Điều 56, Điều 57 và Điều 58 Luật số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội (Luật Quản lý, sử dụng tài sản công) quy định:

“Điều 56. Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích kinh doanh

1. Đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất;

b) Tài sản được đầu tư xây dựng, mua sắm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để phục vụ hoạt động kinh doanh mà không do ngân sách nhà nước đầu tư.

2. Thẩm quyền phê duyệt đề án sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh được quy định như sau:

a) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt đề án đối với tài sản là cơ sở hoạt động sự nghiệp; tài sản khác có giá trị lớn hơn theo quy định của Chính phủ;

b) Hội đồng quản lý hoặc người đứng đầu đơn vị sự nghiệp công lập phê duyệt đề án đối với tài sản không thuộc phạm vi quy định tại điểm a khoản này...

Điều 57. Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích cho thuê

1. Đơn vị sự nghiệp công được cho thuê tài sản công trong các trường hợp sau đây:



a) Tài sản được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất;

b) Tài sản được đầu tư xây dựng, mua sắm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để cho thuê mà không do ngân sách nhà nước đầu tư.

2. Thẩm quyền phê duyệt đề án cho thuê tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập được quy định như sau:

a) Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề án cho thuê đối với tài sản là cơ sở hoạt động sự nghiệp; tài sản khác có giá trị lớn theo quy định của Chính phủ;

b) Hội đồng quản lý hoặc người đứng đầu đơn vị sự nghiệp công lập phê duyệt đề án cho thuê đối với tài sản không thuộc quy định tại điểm a khoản này...

Điều 58. Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích liên doanh, liên kết

1. Đơn vị sự nghiệp công được sử dụng tài sản để liên doanh, liên kết với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài trong các trường hợp sau đây:

a) Tài sản được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất;

b) Tài sản được đầu tư xây dựng, mua sắm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để phục vụ hoạt động liên doanh, liên kết mà không do ngân sách nhà nước đầu tư;

c) Việc sử dụng tài sản để liên doanh, liên kết đem lại hiệu quả cao hơn trong việc cung cấp dịch vụ công theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

2. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương phê duyệt đề án sử dụng tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập thuộc phạm vi quản lý vào mục đích liên doanh, liên kết sau khi có ý kiến bằng văn bản của Bộ Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đề án sử dụng tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập thuộc phạm vi quản lý của địa phương vào mục đích liên doanh, liên kết sau khi có ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp....”

- Tại Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có hướng dẫn:

“1. Việc sử dụng tài sản gắn liền với đất và giá trị quyền sử dụng đất tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết phải thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 56, khoản 1 Điều 57, khoản 1 Điều 58 của Luật quản lý, sử dụng tài sản công.

2. Trường hợp sử dụng tài sản gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết thì phải nộp tiền thuê đất tương ứng với thời gian sử dụng, tỷ lệ diện tích nhà, công trình sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước kể từ thời điểm có quyết định sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh hoặc kể từ thời điểm ký hợp đồng cho thuê, hợp đồng liên doanh, liên kết...”

2. Chính sách về thu tiền thuê đất:

- Tại Điểm i, khoản 1, Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và Khoản 3, Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định về đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Tại Điều 3, Điều 4 và Điều 9 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về căn cứ tính tiền thuê đất, thuê mặt nước, đơn giá thuê đất và diện tích tính tiền thuê đất.

- Tại điểm a, Khoản 6, Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ có quy định trách nhiệm của người nộp tiền thuê đất: “a) Thực hiện kê khai tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành”.

- Tại điểm a, Khoản 3 Điều 18 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật quản lý thuế có quy định:

“a) Người thuê đất, thuê mặt nước...khai tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp tại cơ quan thuế địa phương nơi có đất.

3. Chính sách về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

Căn cứ Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính quy định về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- Tại Khoản 3, Điều 1 quy định về đối tượng nộp thuế:

“...3. Đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 2 Thông tư này được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích kinh doanh”.

- Tại điểm 6.1, Khoản 6, Điều 2 có quy định về Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp

- Tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 quy định về căn cứ tính thuế, diện tích đất tính thuế, giá của 1m² đất tính thuế và thuế suất.

- Tại Khoản 2, Điều 16 quy định:

“...2.1. Người nộp thuế kê khai và nộp hồ sơ khai thuế tại Chi cục thuế nơi có đất chịu thuế”.

4. Về Chính sách thuế GTGT, TNDN và Lệ phí môn bài

- Căn cứ Nghị định số 139/2016/NĐ-CP ngày 04/10/2016 của Chính phủ quy định về Lệ phí môn bài.

+ Tại Điều 2 quy định về Người nộp lệ phí môn bài như sau:

“Người nộp lệ phí môn bài là tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, trừ trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị định này, bao gồm: ...

3. Đơn vị sự nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật....”

+ Tại Khoản 1, Điều 4 quy định về Mức thu lệ phí môn bài đối với tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ như sau:

“1. Mức thu lệ phí môn bài đối với tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ như sau: ...

c) Chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh, đơn vị sự nghiệp, tổ chức kinh tế khác: 1.000.000 đồng/năm....”

- Căn cứ 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.

+ Tại Điều 4 quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT.

+ Tại Điều 5 quy định về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT.

+ Tại Điều 9 quy định về thuế suất 0%.

+ Tại Điều 10 quy định về thuế suất 5% .

+ Tại Điều 11 quy định về thuế suất 10% như sau:

“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này....”

- Căn cứ Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT 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 Thông tư số 39/2014/TT-BTC quy định về lập hóa đơn 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)....”

- Căn cứ Khoản 5, Điều 3 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về phương pháp tính thuế TNDN:

“...5. Đơn vị sự nghiệp, tổ chức khác không phải là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, doanh nghiệp nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp có hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp mà các đơn vị này xác định được doanh thu nhưng không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh thì kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ, cụ thể như sau:

+ Đối với dịch vụ (bao gồm cả lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay): 5%.

Riêng hoạt động giáo dục, y tế, biểu diễn nghệ thuật: 2%.

+ Đối với kinh doanh hàng hóa: 1%.

+ Đối với hoạt động khác: 2%.

Ví dụ 3: Đơn vị sự nghiệp A có phát sinh hoạt động cho thuê nhà, doanh thu cho thuê nhà một (01) năm là 100 triệu đồng, đơn vị không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động cho thuê nhà nêu trên do vậy đơn vị lựa chọn kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ như sau:

Số thuế TNDN phải nộp = $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}....$ ”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội hướng dẫn nguyên tắc như sau:

Trường hợp Viện bảo tồn di tích là đơn vị sự nghiệp khoa học và công nghệ công lập được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc liên doanh, liên kết thì phải nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định. Sau khi có quyết định phê duyệt đề án nêu trên, Viện Bảo tồn di tích có trách nhiệm liên hệ với các Chi cục Thuế nơi có điểm đất để được hướng dẫn kê khai và thực hiện cung cấp thông tin về điểm đất gồm: địa chỉ, diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc liên doanh, liên kết làm cơ sở để Chi cục Thuế tính và thông báo thu tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định.

Ngoài ra, Viện còn phải nộp các loại thuế, lệ phí sau:

+ Thuế GTGT: doanh thu từ hoạt động cho thuê đất thuộc diện chịu thuế GTGT với thuế suất 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.



+ Thuế TNDN: đơn vị sự nghiệp có hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp mà các đơn vị này xác định được doanh thu nhưng không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh thì kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ theo mức quy định tại Khoản 5, Điều 3 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

+ Lệ phí môn bài: các đơn vị sự nghiệp kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng nộp lệ phí môn bài theo mức 1.000.000 đồng/ năm.

Đề nghị Viện liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục và phương án sử dụng tài sản công vào việc kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo đúng quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; liên hệ với Sở Tài nguyên môi trường để được hướng dẫn về sử dụng đất, cho thuê lại đất theo quy định của Luật đất đai đối với trường hợp được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, trên cơ sở đó thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo đúng quy định.

Nội dung vướng mắc về đăng ký kinh doanh của Viện không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục Thuế TP Hà Nội, đề nghị Viện liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc phát sinh cụ thể đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Thanh Kiểm tra thuế số 3 để được hướng dẫn và hỗ trợ.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Viện được biết để thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT3;
- Phòng DTPC;
- Phòng QLĐ;
- Lưu: VT, TTHT(2). (7, 3)



The stamp is circular with the text "CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM" around the top edge and "CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI" around the bottom edge. In the center, it says "CỤC TRƯỞNG" and "CỤC THUẾ". A handwritten signature is written over the stamp.

Mai Sơn