

Số: **2660** /CTQNI-TTHT
V/v chính sách thuế

Quảng Ninh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần Bất động sản BIM
Mã số thuế: 5701558306
Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà Greenbay, đường Hoàng Quốc Việt,
phường Hùng Thắng, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Ngày 20/3/2023, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh nhận được công văn số 783/TCT-CS ngày 20/3/2023 của Tổng cục Thuế về việc chính sách thuế, với nội dung: Về vấn đề vướng mắc của Công ty cổ phần Bất động sản BIM.

Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh có ý kiến như sau:

Ngày 15/04/2022, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh nhận được Phiếu chuyển số 332/PC-TCT ngày 13/04/2022 của Tổng cục Thuế kèm theo công văn số 13/2022/BLA ngày 08/4/2022 của Công ty cổ phần Bất động sản BIM với nội dung giải đáp vướng mắc về chính sách thuế giá trị gia tăng (GTGT) và thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản BIM

Ngày 17/5/2022, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh đã có công văn số 3611/CTQNI-TTHT về việc chính sách thuế để trả lời và hướng dẫn Công ty cổ phần Bất động sản BIM thực hiện theo đúng quy định của pháp luật thuế. Vì vậy, đề nghị Công ty cổ phần Bất động sản BIM thực hiện theo hướng dẫn tại công văn này (Có bản photo công văn kèm theo).

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh trả lời để Công ty cổ phần bất động sản BIM biết, thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để b/c);
- Đ/c Cục trưởng (để b/c);
- Các phòng: NVDTPC, KK, TTKT3;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Bội

0022

Số: 361/ICTQNI-TTHT
V/v chính sách thuế

Quảng Ninh, ngày 17 tháng 5 năm 2022

Kính gửi: Công ty cổ phần Bất động sản BIM
Mã số thuế: 5701558306
Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà Greenbay, đường Hoàng Quốc Việt,
phường Hùng Thắng, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Ngày 15/04/2022, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh nhận được Phiếu chuyển số 332/PC-TCT ngày 13/04/2022 của Tổng cục Thuế kèm theo công văn số 13/2022/BLA ngày 08/4/2022 của Công ty cổ phần Bất động sản BIM với nội dung giải đáp vướng mắc về chính sách thuế giá trị gia tăng (GTGT) và thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty cổ phần Bất động sản BIM (sau đây viết tắt là Công ty).

Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh có ý kiến như sau:

Tại khoản 11 và khoản 14 Điều 3 Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội quy định:

“11. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là văn bản bằng bản giấy hoặc bản điện tử ghi nhận thông tin đăng ký của nhà đầu tư về dự án đầu tư.

...

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng BCC) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.”

Tại khoản 1 Điều 3, Điều 5, khoản 5 Điều 13 và Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội quy định:

“ Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

...

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

- 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;*
- 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;*
- 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;*
- 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.*

...

Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

...

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản

...

Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

- a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;
- c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.”

Tại khoản 21 Điều 7 và Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định:

“ Điều 7. Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế mà khoản thu nhập này không thuộc các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh ghi trong đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp. Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập sau:

21. Các khoản thu nhập từ các hoạt động góp vốn cổ phần, liên doanh, liên kết kinh tế trong nước được chia từ thu nhập trước khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

...

Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển

nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.”

Tại Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC quy định:

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

...

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nơi doanh nghiệp đóng trụ sở chính thì kê khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế). Trường hợp doanh nghiệp có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quyết định.

...”

Từ ngày 01/01/2022, áp dụng hướng dẫn tại điểm b2 khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính 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) quy định:

“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:

...
2.18. Chi trả lãi tiền vay tương ứng với phần vốn điều lệ (đối với doanh nghiệp tư nhân là vốn đầu tư) đã đăng ký còn thiếu theo tiến độ góp vốn ghi trong điều lệ của doanh nghiệp kể cả trường hợp doanh nghiệp đã đi vào sản xuất kinh doanh. Chi trả lãi tiền vay trong quá trình đầu tư đã được ghi nhận vào giá trị của tài sản, giá trị công trình đầu tư.

...
2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế,
 ...”
 ...

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ dự án do Công ty cung cấp thì doanh nghiệp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư kinh doanh bất động sản là Công ty TNHH BIM Kiên Giang về dự án khu nghỉ dưỡng Sailing Club Phú Quốc và Công ty CP bất động sản SYRENA Phú Quốc về Dự án khu nghỉ dưỡng Regent Phú Quốc, Công ty cổ phần Bất động sản BIM là doanh nghiệp không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư kinh doanh bất động sản đối với các dự án theo nội dung Công ty trình bày tại công văn số 13/2022/BLA ngày 08/4/2022, Công ty góp vốn bằng tiền (thuộc loại hình đầu tư vốn). Hợp đồng ký kết ngày 26/02/2021, phụ lục ngày 31/12/2021 giữa Công ty cổ phần Bất động sản BIM với Công ty TNHH BIM Kiên Giang và Công ty CP bất động sản SYRENA Phú Quốc không phải là hợp đồng kinh doanh bất động sản và chưa phù hợp với quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Thu nhập Công ty nhận được là do góp vốn bằng tiền không phải là thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Về chi phí phát hành trái phiếu quốc tế (bao gồm các khoản chi phí phát hành trái phiếu quốc tế, chi phí lãi vay và khoản chiết khấu trái phiếu): Trường hợp Công ty phát hành trái phiếu quốc tế tuân thủ theo đúng quy định của Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC, đồng thời chi phí phải tương ứng với doanh thu tính thuế thì khoản chi phí này được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN theo quy định. Nếu chi phí không tương ứng với doanh thu tính thuế thì khoản chi phí này không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Về khai, nộp thuế: Thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính..

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh trả lời để Công ty cổ phần bất động sản BIM biết, 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;
- Tổng cục Thuế (để b/c);
- Đ/c Cục trưởng (để b/c);
- Các phòng: NVDTTC, KK, TTKT3;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
 PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Bội