

Số : 7142 /CT - TTHT
V/v chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 7 năm 2016

Kính gửi: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Trường Thịnh
Đ/C: Lô B2/1, Đường 2A, KP 2, KCN Vĩnh Lộc, P.BHH B, Quận Bình Tân, TP.HCM
MST 0301352534

Trả lời văn bản ngày 06/07/2016 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT):

+ Tại Điều 11 quy định thuế suất thuế GTGT:

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

...”

+ Tại Điểm 1 Điều 14 quy định nguyên tắc khấu trừ thuế GTGT đầu vào:

“Thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chịu thuế GTGT được khấu trừ toàn bộ, kể cả thuế GTGT đầu vào không được bồi thường của hàng hoá chịu thuế GTGT bị tổn thất.

...”

Căn cứ Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các nghị định quy định về thuế sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“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.

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

...”

Căn cứ Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) như sau:

“Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC).

...

Trường hợp doanh nghiệp làm thủ tục giải thể doanh nghiệp, sau khi có quyết định giải thể nếu có chuyển nhượng bất động sản là tài sản cố định của doanh nghiệp thì thu nhập (lãi) từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có) được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả số lỗ của các năm trước được chuyển sang theo quy định) vào kỳ tính thuế phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản”.

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty theo trình bày ký hợp đồng thuê lại đất của Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc TP.HCM (thuê đất trả tiền một lần, thời hạn thuê từ 17/04/2015 đến tháng 7/2047) để xây dựng nhà xưởng sản xuất, nay Công ty thực hiện chuyển nhượng lại quyền thuê đất và tài sản trên đất thì khi chuyển nhượng Công ty lập hóa đơn GTGT áp dụng thuế suất 10% trên toàn bộ giá trị chuyển nhượng và kê khai nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC và Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC. Hóa đơn GTGT Công ty đã lập giao cho bên nhận chuyển nhượng là căn cứ để bên nhận chuyển nhượng khấu trừ, kê khai thuế GTGT đầu vào theo quy định.

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;
 - P.KT1;
 - P.PC;
 - Lưu (VT, TTHT).
- 1579-17330612/16ATK

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lệ Nga