

Số: 7985 /CT-QLD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 7 năm 2019

V/v Chính sách Lệ phí trước bạ

Kính gửi: Tổng cục Thuế

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có nhận được Công văn số 1524/CCT-TBTK ngày 14/06/2019 của Chi cục Thuế quận 12 về vướng mắc chính sách thu lệ phí trước bạ. Nội dung cụ thể như sau:

Ngày 21/5/2019 Chi cục Thuế nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố đối với Công ty TNHH Trung tâm Công nghệ Thông tin Charm.

Nội dung Phiếu chuyển thông tin: “Đăng ký thay đổi thông tin doanh nghiệp của Công ty từ Giấy chứng nhận đầu tư số 41104000214 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp; chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 6 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 31/10/2011 thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0304451660 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 22/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18/07/2017”.

Tại điểm g Mục II Phiếu chuyển số 5514/PC-VPDK-ĐK ngày 13/5/2019: “g) Nguồn gốc đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 07/01/2013 của UBND Thành phố.”

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 05/HĐ-BGH ngày 20/6/2017 giữa Công ty TNHH Quảng trường CHARM & CI với Trường Đại học Hoa Sen, thì CHARM & CI là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Trung tâm công nghệ thông tin Charm. CHARM & CI chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Quảng trường CHARM & CI trong Công ty TNHH Trung tâm Công nghệ Thông tin Charm cho Trường Đại học Hoa Sen (HSU). Tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng thể hiện: “Đối tượng của Hợp đồng này là việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CHARM&CI trong CHARM chiếm 100% vốn điều lệ của Charm cho HSU (nhưng không bao gồm các khoản nợ thuế, công nợ, tiền lương, các nghĩa vụ phải trả, các hợp đồng, giao dịch và toàn bộ số nhân viên hiện có của Charm). Thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của CHARM & CI trong Charm này, HSU sẽ tiếp nhận gián tiếp (thông qua Charm) quyền sở hữu các tài sản và bất động sản bao gồm tòa nhà Charm IT và quyền sử dụng đất”.

Điều 3: Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán: “1.CHARM&CI đồng ý và HSU chấp thuận giá chuyển nhượng phần vốn góp là sáu mươi tư tỷ đồng Việt Nam (64.000.000.000VNĐ) (chưa bao gồm bất kỳ khoản thuế và phí liên quan nào)...”

Qua các nội dung nêu trên, Cục Thuế Thành phố kính báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Tổng cục Thuế về nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ đối với trường hợp Công ty đăng ký lại tài sản, có thay đổi chủ sở hữu nhưng tên công ty không thay đổi như sau:

Căn cứ Điều 3, Chương I, Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ:

“Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ quy định tại Điều 2 Nghị định này phải nộp lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 9 Nghị định này”

Căn cứ Khoản 1 Điều 2 và Điểm d Khoản 16, Khoản 18 Điều 5 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn các trường hợp miễn lệ phí trước bạ:

“Điều 2. Đối tượng chịu lệ phí trước bạ

1. Nhà, đất:

a) Nhà, gồm: nhà ở; nhà làm việc; nhà sử dụng cho các mục đích khác.

b) Đất, gồm: các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai thuộc quyền quản lý sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (không phân biệt đất đã xây dựng công trình hay chưa xây dựng công trình)”

“Điều 5. Miễn lệ phí trước bạ

...

16. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng khi đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng được miễn nộp lệ phí trước bạ trong những trường hợp sau đây:

...

d) Tài sản của tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng phải đăng ký lại quyền sở hữu, sử dụng do giấy chứng nhận bị mất, rách nát, ố, nhòe, hư hỏng. Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng cho tổ chức, cá nhân khi có đề nghị;...”

“18. Tài sản của tổ chức, cá nhân đã nộp lệ phí trước bạ được chia hay góp do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, đổi tên tổ chức theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp đổi tên đồng thời đổi chủ sở hữu tài sản, tài sản phải đăng ký lại với cơ quan có thẩm quyền thì chủ tài sản phải nộp lệ phí trước bạ, bao gồm:

a) Đổi tên đồng thời thay đổi toàn bộ cổ đông sáng lập (đối với công ty cổ phần có cổ đông sáng lập) hoặc thay đổi toàn bộ cổ đông sở hữu vốn điều lệ lần đầu (đối với công ty cổ phần không có cổ đông sáng lập) hoặc toàn bộ thành viên công ty (đối với loại hình doanh nghiệp khác) hoặc chủ doanh nghiệp tư nhân (đối với trường hợp bán doanh nghiệp theo quy định tại Điều 187 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014).

b) Đổi tên và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp quy định tại: điểm c Khoản 2 Điều 196 (Công ty trách nhiệm hữu hạn chuyển đổi thành công ty cổ phần theo phương thức bán toàn bộ vốn góp cho một hoặc một số tổ chức, cá nhân khác); điểm b Khoản 1 Điều 197 (Công ty cổ phần chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo phương thức một tổ chức hoặc cá nhân không phải là cổ đông nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của tất cả cổ đông của công ty); điểm c Khoản 1 Điều 198 (Công ty cổ phần chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo phương thức chuyển nhượng toàn bộ cho tổ chức, cá nhân khác góp vốn); Điều 199 của Luật Doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển đổi từ doanh nghiệp tư nhân thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do cá nhân đã là chủ doanh nghiệp tư nhân được chuyển đổi làm chủ.”

Căn cứ Khoản 7 Điều 5 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn các trường hợp miễn lệ phí trước bạ:

“7. Đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê của tổ chức, cá nhân đã có quyền sử dụng đất hợp pháp”

Sau khi chuyển nhượng phần vốn góp thì chủ sở hữu thay đổi từ Công ty TNHH Quảng trường CHARM & CI sang Trường Đại học Hoa Sen. Tuy nhiên Công ty TNHH Trung tâm Công nghệ Thông tin Charm vẫn giữ nguyên tên (Đăng ký lại do thay đổi thông tin doanh nghiệp của Công ty từ Giấy chứng nhận đầu tư số 41104000214 do Ủy ban nhân dân thành phố cấp; chứng nhận lần đầu ngày 22 tháng 6 năm 2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 31/10/2011 thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0304451660 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 22/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18/07/2017)

Ý kiến đề xuất của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đối với trường hợp nêu trên:

- Đối với tài sản là đất thuê của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì thuộc trường hợp miễn lệ phí trước bạ.

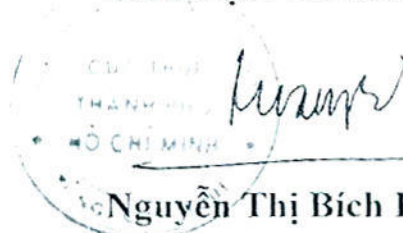
- Đối với tài sản là tòa nhà: trường hợp đổi chủ sở hữu tài sản nhưng không đổi tên Công ty, tài sản đăng ký lại với cơ quan có thẩm quyền thì chủ tài sản phải nộp lệ phí trước bạ.

Để có cơ sở tính, thu lệ phí trước bạ đúng quy định, tránh thất thu ngân sách nhà nước, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho doanh nghiệp khi được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đúng quy định, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh kính báo cáo Tổng cục Thuế để sớm xem xét và hướng dẫn thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCT Q12 (để biết);
- BLD CT (để báo cáo);
- Lưu : VT, P.QLĐ.

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG


Nguyễn Thị Bích Hạnh