

Số: 83241/CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Toàn cầu Tràng An
(Đ/c: Tầng 2, toà nhà GP.Invest, Số 170 La Thành,
P. Ô Chợ Dừa, Đống Đa, HN; MST: 0105962244)

Trả lời công văn số 147/CV-TCKT ngày 19/10/2017 và công văn bổ sung tài liệu số 159/CV-TCKT ngày 09/11/2017 của Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Tràng An hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư:

+ Tại Khoản 9 Điều 3 quy định:

"9. 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 mà không thành lập tổ chức kinh tế."

+ Tại Điều 29 quy định:

"Điều 29. Nội dung hợp đồng BCC

...

2. Trong quá trình thực hiện hợp đồng BCC, các bên tham gia hợp đồng được thỏa thuận sử dụng tài sản hình thành từ việc hợp tác kinh doanh để thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

3. Các bên tham gia hợp đồng BCC có quyền thỏa thuận những nội dung khác không trái với quy định của pháp luật."

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng 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 quy định:

+ Tại Khoản 10 Điều 7 quy định:

"Điều 7. Giá tính thuế

10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

...

+ Tại Điều 11 quy định:

"Điều 11. Thuế suất 10%

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..."



- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 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:

+ Tại Khoản 2 Điều 16 Chương V quy định đối tượng chịu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

"Điều 16. Đối tượng chịu thuế

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.

...
- Căn cứ Quyết định số 1743/QĐ-UBND ngày 01/04/2014 của Ủy ban nhân dân TP Hà Nội về việc thụ hồi 26.837 m² đất tại số 1 Phố Phùng Chí Kiên, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy; giao cho Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Tràng An thực hiện dự án khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-Complex.

Căn cứ các quy định trên và theo trình bày của đơn vị tại công văn hỏi, Cục thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

Trường hợp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty CP Tràng An và Công ty CP đầu tư dầu khí Toàn Cầu (sau đó đổi tên thành Cty CP đầu tư bất động sản Toàn Cầu) để thực hiện Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-Complex. Sau đầu tư, Công ty CP Tràng An được giữ lại sử dụng 500m² sàn để làm văn phòng giao dịch tại tòa nhà văn phòng hoặc vị trí có chức năng văn phòng thuộc dự án. Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Tràng An được thành lập từ Công ty CP Tràng An và Công ty CP đầu tư dầu khí Toàn Cầu để thực hiện dự án và đã được UBND TP Hà Nội có quyết định giao đất cho Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Tràng An làm chủ đầu tư dự án khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-Complex thì:

- Khi Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Tràng An bàn giao 500m² sàn để làm văn phòng giao dịch cho Công ty CP Tràng An thì Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Tràng An thực hiện lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế GTGT với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

Giá tính thuế GTGT đối với 500m² sàn khi bàn giao cho Công ty CP Tràng An là giá trị công trình xây dựng bán ra hoặc tương đương tại thời điểm bàn giao.

Khi tính thuế GTGT, Công ty được trừ giá đất được trừ theo quy định tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng Kiểm tra số 4;
- Phòng QL Đất;
- Lưu: VT, TTHT(2).



Mai Sơn

