

Số: *13874* / CT-TTHT
V/v hướng dẫn chính sách thuế
đối với hoạt động chuyển
nhượng dự án đầu tư.

Hà Nội, ngày *24* tháng *3* năm 2020

Kính gửi: Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội.
(Địa chỉ: Xã Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, TP Hà Nội - MST: 0100736682)

Trả lời công văn số 14/CV-HANHUD/2020 ghi ngày 6/02/2020 của Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 45 Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư như sau:

"Điều 45. Chuyển nhượng dự án đầu tư

1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Không thuộc một trong các trường hợp bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này;

... "

- Căn cứ Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định:

"Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài

chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án."

- 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 Khoản 4 Điều 5 hướng dẫn trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT như sau:

"4. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã.

Ví dụ 18: Công ty cổ phần P thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất cồn công nghiệp. Đến tháng 3/2014, dự án đầu tư đã hoàn thành được 90% so với đề án thiết kế và giá trị đầu tư là 26 tỷ đồng. Do gặp khó khăn về tài chính, Công ty cổ phần P quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án đang đầu tư cho Công ty cổ phần X với giá chuyển nhượng là 28 tỷ đồng. Công ty cổ phần X nhận chuyển nhượng dự án đầu tư trên để tiếp tục sản xuất cồn công nghiệp. Công ty cổ phần P không phải kê khai, nộp thuế GTGT đối với giá trị dự án chuyển nhượng cho Công ty cổ phần X."

Căn cứ quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội trả lời nguyên tắc như sau:

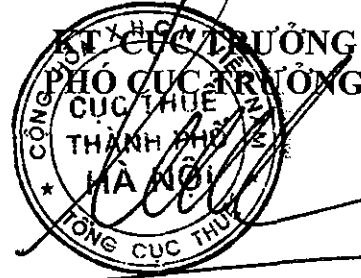
Trường hợp Công ty cổ phần Kinh doanh và phát triển nhà Hà Nội thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư Khu nhà ở để bán cho cán bộ công chức, viên chức liên cơ quan huyện Thanh Trì (*dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng*) cho Công ty CP Tập Đoàn Tecco để Công ty CP Tập Đoàn Tecco tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, nếu việc chuyển nhượng dự án đầu tư thực hiện theo đúng quy định về của Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản, các quy định pháp luật có liên quan và thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC thì Công ty không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Thanh tra kiểm tra thuế số 7 để được hướng dẫn.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần Kinh doanh và phát triển nhà Hà Nội được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT 7;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6; 3)



Nguyễn Tiến Trường