

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 13675/CT-TT&HT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hải Phòng, ngày 03 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Sao Đỏ

Mã số thuế: 0200765782

Địa chỉ: 768B Ngô Gia Tự, P. Thành Tô, Q. Hải An, TP Hải Phòng

Cục Thuế TP Hải Phòng nhận được công văn số 76.2018/CV-TĐ đề ngày 29/8/2018 của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Sao Đỏ, nội dung đề nghị hướng dẫn chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN).

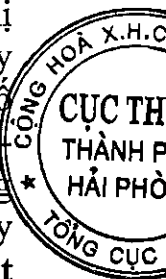
Về vấn đề này, Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến như sau:

1/ Về ưu đãi thuế TNDN

Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12, Luật số 32/2013/QH13 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 14/2008/QH12), Luật số 71/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế); Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008, Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ; Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008, Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính thì: **Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản không thuộc đối tượng ưu đãi thuế TNDN (kể cả ưu đãi về thuế suất và thời gian miễn, giảm thuế).** Trong đó: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; 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.

Căn cứ Điểm 19 Mục V Phần A Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư: “19. Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án quan trọng do Thủ tướng Chính phủ quyết định”;

Căn cứ Điều 15, Điều 16 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 quy định ưu đãi thuế TNDN, theo đó không ưu đãi về thuế TNDN đối với danh mục lĩnh vực đầu tư theo Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006;



Căn cứ Điều 20 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định Hiệu lực thi hành:

“1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

2. Doanh nghiệp đang hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 09/2003/QH11, Luật Dầu khí và các văn bản pháp luật của Chính phủ ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được hưởng các ưu đãi theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 09/2003/QH11, Luật Dầu khí và các văn bản pháp luật của Chính phủ đã ban hành cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm mức thuế suất ưu đãi và thời gian miễn, giảm thuế) thấp hơn mức ưu đãi quy định của Nghị định này thì doanh nghiệp được áp dụng ưu đãi thuế theo quy định của Nghị định này cho thời gian còn lại”;

Tại điểm 3 công văn số 4125/BTC-TCT ngày 23/3/2009 của Bộ Tài chính V/v thu thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển quyền thuê đất trong KCN, KCX hướng dẫn: *“3. Từ ngày 1/1/2009, các doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư phát triển hạ tầng sau đó cho các DN khác trong KCN, KCX thuê lại đất đã phát triển hạ tầng thì thực hiện nộp thuế thu nhập theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ và Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN”;*

Tại công văn số 13480/BTC-TCT ngày 23/9/2009 của Bộ Tài chính v/v thuế thu nhập đối với hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN hướng dẫn: *“...Căn cứ các quy định nêu trên thì: Doanh nghiệp thành lập trước ngày 1/1/2009, có dự án đầu tư phát triển hạ tầng KCN, KCX, KCNC và dự án được giao đất, cho thuê đất trước ngày 1/1/2009 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó các doanh nghiệp này thực hiện đầu tư phát triển hạ tầng và cho các doanh nghiệp trong KCN, KCX, KCNC thuê lại đất đã phát triển hạ tầng thì thu nhập từ hoạt động này là thu nhập từ hoạt động kinh doanh phát triển hạ tầng và được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định.*

Các dự án đầu tư này đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp thì tiếp tục được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp cho thời gian ưu đãi còn lại căn cứ theo các điều kiện mà dự án đầu tư đáp ứng.”,

Từ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty (trước đây là Công ty cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ) thành lập mới năm 2007, được giao đất sau ngày 01/01/2009 để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) sau đó cho các doanh nghiệp khác thuê lại đất đã phát triển hạ tầng thì thu nhập của Công ty từ hoạt động này là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và không được hưởng ưu đãi thuế TNDN.

2/ Về kê khai, nộp thuế quyết toán thuế đối với hoạt động cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng

Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 16/8/2014 của Bộ Tài chính quy định căn cứ tính thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản;

Căn cứ Điều 3 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 (sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 16/8/2014 của Bộ Tài chính quy định về thời điểm xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNDN;

Căn cứ 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 ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định khai thuế TNDN như sau: "...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

...c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý theo quy định. Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.

Kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.

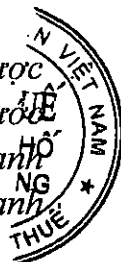
...d) Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì:

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.",

Từ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty là doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản; trong năm có phát sinh hoạt động cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng và thu tiền trước của khách hàng cho nhiều năm. Nếu Công ty lựa chọn xác định doanh thu tính thu nhập chịu thuế TNDN trong năm bằng cách phân bổ cho số năm trả tiền trước thì kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế TNDN theo doanh thu hàng năm cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế TNDN theo quý hoặc theo từng lần phát sinh mà không phải tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu trước của khách hàng và Công ty không



phải quyết toán thuế TNDN riêng cho từng hợp đồng thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng ký với từng khách hàng.

Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến đề Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Sao Đỏ biết và thực hiện theo đúng quy định các văn bản quy phạm pháp luật đã trích dẫn tại văn bản này. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban lãnh đạo Cục;
- Phòng THNVDT, KT1;
- Lưu VT, TT&HT. <6b>

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Huy Nhận