

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG**

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

Số: **3701** /CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hải Phòng, ngày **21** tháng **12** năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH VSIP Hải Phòng

Mã số thuế: 0200850702

Địa chỉ: Tòa nhà điều hành VSIP, Khu Đô thị, Công nghiệp và Dịch vụ VSIP,  
thuộc KKT Đình Vũ - Cát Hải, X. An Lữ, H. Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

Cục Thuế TP Hải Phòng nhận được công văn số VSIP/FIN/LE/20-568 đề ngày 25/11/2020 của Công ty TNHH VSIP Hải Phòng, nội dung đề nghị hướng dẫn về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động mua nhà xưởng của bên thuê lại đất đã phát triển hạ tầng để cho khách hàng thuê nhà xưởng.

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

Căn cứ Điều 15 và Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn Luật thuế TNDN, trong đó quy định thuế suất ưu đãi và miễn thuế, giảm thuế TNDN;

Căn cứ khoản 16 Điều 1 Nghị định 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 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 thu nhập doanh nghiệp:

- Tại khoản 2 Điều 16 quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản như sau:

“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.



Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.”;

- Tại khoản 2 Điều 18 quy định về điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp: “2. Trong thời gian đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp nếu doanh nghiệp thực hiện nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh thì doanh nghiệp phải tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (bao gồm mức thuế suất ưu đãi, mức miễn thuế, giảm thuế) và thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế để kê khai nộp thuế riêng.

...”;

Căn cứ Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về đầu tư mới như sau:

- Tại khoản 1 sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“3. Không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và không áp dụng thuế suất 20% (bao gồm cả doanh nghiệp thuộc diện áp dụng thuế suất 20% theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 78/2014/TT-BTC) đối với các khoản thu nhập sau:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ thu nhập từ đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC); thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản; thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở ngoài Việt Nam.

b) Thu nhập từ hoạt động tìm kiếm, thăm dò, khai thác dầu, khí, tài nguyên quý hiếm khác và thu nhập từ hoạt động khai thác khoáng sản.

c) Thu nhập từ kinh doanh dịch vụ thuộc diện chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt.”.

- Tại khoản 3 sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định về dự án đầu tư mới, trong đó có quy định như sau:

“...b) Dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo diện đầu tư mới không bao gồm các trường hợp sau:

...- Dự án đầu tư hình thành từ việc chuyển đổi chủ sở hữu (bao gồm cả trường hợp thực hiện dự án đầu tư mới nhưng vẫn kế thừa tài sản, địa điểm kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp cũ để tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh; mua lại dự án đầu tư đang hoạt động).

Doanh nghiệp thành lập hoặc doanh nghiệp có dự án đầu tư từ việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi sở hữu, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất được kế thừa các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh nghiệp hoặc dự án đầu tư trước khi chuyển đổi, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất trong thời gian còn lại nếu tiếp tục đáp ứng các điều kiện ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.”;

Căn cứ Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư (Ban hành kèm theo Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ).

Từ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty được UBND TP Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 021043000132 ngày 11/12/2008 để thực hiện dự án: Đầu tư, xây dựng, khai thác, quản lý, kinh doanh Khu Đô thị (bao gồm các Dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ), khu công nghiệp, khu công nghệ, khu kho vận và công viên phần mềm nằm trong tổng thể Dự án khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, TP Hải Phòng.

Ngày 30/07/2010, Công ty ký hợp đồng cho Công ty liên doanh TNHH Khu CN Việt Nam - Singapore thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại địa chỉ số 3 và 5 Đại lộ Đông - Tây, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà xưởng xây sẵn (do Chi nhánh Công ty liên doanh TNHH Khu CN Việt Nam – Singapore tại Hải Phòng thực hiện).

Hiện nay, Công ty có kế hoạch mua lại nhà xưởng thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà xưởng xây sẵn của Chi nhánh Công ty liên doanh TNHH Khu CN Việt Nam – Singapore tại Hải Phòng để cho khách hàng khác thuê nhà xưởng xây sẵn nhưng do nội dung vướng mắc của Công ty nêu chưa được rõ ràng, đồng thời không có hồ sơ cụ thể nên Cục Thuế TP Hải Phòng trả lời về ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà xưởng xây sẵn mua lại nêu trên theo nguyên tắc như sau:

1/ Nếu việc mua lại nhà xưởng thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà xưởng xây sẵn của Chi nhánh Công ty liên doanh TNHH Khu CN Việt Nam - Singapore tại Hải Phòng **gắn** với việc chuyển nhượng dự án mà Công ty vẫn kế thừa tài sản, địa điểm kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của dự án đang hoạt động để tiếp tục hoạt động sản xuất, kinh doanh thì thu nhập của Công ty từ hoạt động cho thuê nhà xưởng xây sẵn của Công ty được kế thừa các ưu đãi về thuế TNDN của Dự án cũ đang hoạt động (nếu có) trong thời gian còn lại nếu tiếp tục đáp ứng các điều kiện ưu đãi thuế TNDN.

Trường hợp, trong kỳ tính thuế Công ty vừa có hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế TNDN và hoạt động kinh doanh không được

hưởng ưu đãi thuế TNDN thì Công ty phải tính riêng thu nhập được hưởng ưu đãi thuế TNDN để kê khai nộp thuế riêng.

2/ Nếu việc mua lại nhà xưởng của Công ty không thuộc trường hợp nêu tại điểm 1 công văn này thì thu nhập của Công ty từ hoạt động cho thuê nhà xưởng xây sẵn của Công ty không được ưu đãi thuế TNDN.

Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến đề Công ty TNHH VSIP Hải Phòng biết và thực hiện theo đúng quy định các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban lãnh đạo cục;
- Phòng: NVDTTC, TTKT2;
- Website Cục Thuế;
- Lưu VT, TTHT (6b)✓

**KT. CỤC TRƯỞNG**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Vũ Huy Khuê