

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 60992/CT-TTHT
V/v hướng dẫn chính sách thuế
đối với hoạt động chuyển
nhượng dự án.

Hà Nội, ngày 02 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Vinschool
(Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, KĐT Sinh Thái Vinhomes Riverside
phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội - MST: 0106156871)

Trả lời công văn số 010/2020/CV-VSC ghi ngày 10/06/2020 của Công ty TNHH MTV Vinschool vướng mắc về chính sách thuế, 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;

b) Đáp ứng điều kiện đầu tư áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án thuộc ngành, nghề đầu tư có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài;

c) Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

d) Điều kiện quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc theo quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có).

2. Trường hợp chuyển nhượng dự án thuộc diện cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, nhà đầu tư nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Luật này kèm theo hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư để điều chỉnh nhà đầu tư thực hiện dự án."

- 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 13 Điều 4 hướng dẫn đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng như sau:

"13. Dạy học, dạy nghề theo quy định của pháp luật bao gồm cả dạy ngoại ngữ, tin học; dạy múa, hát, hội họa, nhạc, kịch, xiếc, thể dục, thể thao; nuôi dạy trẻ và dạy các nghề khác nhằm đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ văn hoá, kiến thức chuyên môn nghề nghiệp..."

+ 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..."

+ Tại Điều 11 hướng dẫn thuế suất GTGT 10%.

"Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này...."

- Căn cứ điểm 3 Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về xử lý hóa đơn đã lập như sau:

"3. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua, đã giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ, người bán và người mua đã kê khai thuế, sau đó phát hiện sai sót thì người bán và người mua phải lập biên bản hoặc có thỏa thuận bằng văn bản ghi rõ sai sót, đồng thời người bán lập hóa đơn điều chỉnh sai sót. Hóa đơn ghi rõ điều chỉnh (tăng, giảm) số lượng hàng hóa, giá bán, thuế suất thuế giá trị gia tăng..., tiền thuế giá trị gia tăng cho hóa đơn số..., ký hiệu... Căn cứ vào hóa đơn điều chỉnh, người bán và người mua kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào. Hóa đơn điều chỉnh không được ghi số âm (-)."

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty TNHH MTV Vinschool thực hiện chuyển nhượng toàn bộ "Dự án đầu tư xây dựng Trường mầm non và trường phổ thông liên cấp Vinschool Hạ Long" (dự án đầu tư phục vụ hoạt động dạy học, hoạt động không chịu thuế GTGT) cho Công ty TNHH Unitted Kingdom Academy để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật thì hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư để kinh doanh hoạt động không chịu thuế GTGT nêu trên không thuộc trường hợp hướng dẫn tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC, Công ty TNHH MTV Vinschool thực hiện lập hóa đơn và kê khai thuế GTGT theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra thuế số 5 để được hướng dẫn.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo đề Công ty TNHH MTV Vinschool được biết và thực hiện. //

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT 5;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6;3)

