

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH VĨNH PHÚC

Số: ~~7107~~ /CTVPH-TTHT  
V/v chính sách thuế

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

Vĩnh Phúc, ngày 29 tháng 7 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH Công nghiệp Credit Up 1 Việt Nam  
Mã số thuế: 2500598568  
Địa chỉ: KCN Bình Xuyên, Thị trấn Hương Canh, Huyện  
Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc

Trả lời Công văn số 02/CV-Credit Up 1 VN ghi ngày 26/6/2021 của Công ty TNHH Công nghiệp Credit Up 1 Việt Nam (Công ty) về việc chính sách thuế, Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc có ý kiến như sau:

Tại Điều 46 Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội quy định về 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) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;*

*..."*

Tại Điều 5 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định các loại bất động sản đưa vào kinh doanh:

*"Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh :*

*Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:*

- 1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;*
- 2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;*
- 3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;*
- 4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất."*

Tại Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản:

*"2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập*



doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.”

Tại Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản quy định:

“Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

2. Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.”

Tại Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

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 Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định:

*“2. Thu nhập chịu thuế*

...

*Thu nhập từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC).*

...

*Trường hợp doanh nghiệp làm thủ tục giải thể doanh nghiệp, sau khi có quyết định giải thể nếu có chuyển nhượng bất động sản là tài sản cố định của doanh nghiệp thì thu nhập (lãi) từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có) được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả số lỗ của các năm trước được chuyển sang theo quy định) vào kỳ tính thuế phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản”.*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, chưa đi vào hoạt động, có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trước khi giải thể thì Công ty phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 20%, không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Trong quá trình thực hiện còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra thuế số 1 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc trả lời đề Công ty TNHH Công nghiệp Credit Up 1 Việt Nam được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục (để b/c);
- Phòng TTKT1;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT. (gb) h

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Hồng Thái**

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 551

PHYSICS 551

PHYSICS 551

PHYSICS 551

PHYSICS 551

PHYSICS 551

PHYSICS 551