|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TỔNG CỤC THUẾ  **CỤC THUẾ TỈNH HÀ NAM**  Số: 245 /CTHNA-TTHT  V/v chính sách thuế | | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nam, ngày 10 tháng 02 năm 2025* |
| Kính gửi: | Công ty TNHH đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Kim Bảng  Mã số thuế: 0700836304  Địa chỉ: Liền kề 02.08 Khu đô thị Viglacera, phường Tân Tựu, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. | | |

Trả lời văn bản số 01.09/CV-KB của Công ty TNHH đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Kim Bảng (gọi tắt là Công ty) về việc chính sách thuế, Cục Thuế tỉnh Hà Nam có ý kiến như sau:

1. Đối với câu hỏi số 1

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng (GTGT) và Nghị định số [209/2013/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thuong-mai/nghi-dinh-209-2013-nd-cp-nam-2013-huong-dan-luat-thue-gia-tri-gia-tang-216679.aspx) ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng:

+ Tại Điều 9 quy định về thuế suất 0% (khoản 3 Điều này được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 1 Thông tư 130/2016/TT-BTC):

“Điều 9. Thuế suất 0%

1. Thuế suất 0%: áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu; hoạt động xây dựng, lắp đặt công trình ở nước ngoài và ở trong khu phi thuế quan; vận tải quốc tế; hàng hóa, dịch vụ thuộc diện không chịu thuế GTGT khi xuất khẩu, trừ các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% hướng dẫn tại khoản 3 Điều này.

Hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu là hàng hóa, dịch vụ được bán, cung ứng cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài và tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; bán, cung ứng cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan; hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho khách hàng nước ngoài theo quy định của pháp luật.

a) Hàng hóa xuất khẩu bao gồm:

- Hàng hóa xuất khẩu ra nước ngoài, kể cả ủy thác xuất khẩu;

- Hàng hóa bán vào khu phi thuế quan theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; hàng bán cho cửa hàng miễn thuế;

- Hàng hóa bán mà điểm giao, nhận hàng hóa ở ngoài Việt Nam;

- Phụ tùng, vật tư thay thế để sửa chữa, bảo dưỡng phương tiện, máy móc thiết bị cho bên nước ngoài và tiêu dùng ở ngoài Việt Nam;

...b) Dịch vụ xuất khẩu bao gồm dịch vụ cung ứng trực tiếp cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài và tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; cung ứng trực tiếp cho tổ chức, cá nhân ở trong khu phi thuế quan và tiêu dùng trong khu phi thuế quan.

...2. Điều kiện áp dụng thuế suất 0%:

a) Đối với hàng hóa xuất khẩu:

- Có hợp đồng bán, gia công hàng hóa xuất khẩu; hợp đồng ủy thác xuất khẩu;

- Có chứng từ thanh toán tiền hàng hóa xuất khẩu qua ngân hàng và các chứng từ khác theo quy định của pháp luật;

- Có tờ khai hải quan theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Thông tư này.

...b) Đối với dịch vụ xuất khẩu:

- Có hợp đồng cung ứng dịch vụ với tổ chức, cá nhân ở nước ngoài hoặc ở trong khu phi thuế quan;

- Có chứng từ thanh toán tiền dịch vụ xuất khẩu qua ngân hàng và các chứng từ khác theo quy định của pháp luật;

...3. Các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% gồm:

- Tái bảo hiểm ra nước ngoài; chuyển giao công nghệ, chuyển nhượng quyền sở hữu trí tuệ ra nước ngoài; chuyển nhượng vốn, cấp tín dụng, đầu tư chứng khoán ra nước ngoài; dịch vụ tài chính phái sinh; dịch vụ bưu chính, viễn thông chiều đi ra nước ngoài (bao gồm cả dịch vụ bưu chính viễn thông cung cấp cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan; cung cấp thẻ cào điện thoại di động đã có mã số, mệnh giá đưa ra nước ngoài hoặc đưa vào khu phi thuế quan); sản phẩm xuất khẩu là tài nguyên, khoáng sản hướng dẫn tại khoản 23 Điều 4 Thông tư này; thuốc lá, rượu, bia nhập khẩu sau đó xuất khẩu; hàng hoá, dịch vụ cung cấp cho cá nhân không đăng ký kinh doanh trong khu phi thuế quan, trừ các trường hợp khác theo quy định của Thủ tướng Chính phủ.

Thuốc lá, rượu, bia nhập khẩu sau đó xuất khẩu thì khi xuất khẩu không phải tính thuế GTGT đầu ra nhưng không được khấu trừ thuế GTGT đầu vào.

- Xăng, dầu bán cho xe ô tô của cơ sở kinh doanh trong khu phi thuế quan mua tại nội địa;

- Xe ô tô bán cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan;

- Các dịch vụ do cơ sở kinh doanh cung cấp cho tổ chức, cá nhân ở trong khu phi thuế quan bao gồm: cho thuê nhà, hội trường, văn phòng, khách sạn, kho bãi; dịch vụ vận chuyển đưa đón người lao động; dịch vụ ăn uống (trừ dịch vụ cung cấp suất ăn công nghiệp, dịch vụ ăn uống trong khu phi thuế quan);

- Các dịch vụ sau cung ứng tại Việt Nam cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài không được áp dụng thuế suất 0% gồm:

+ Thi đấu thể thao, biểu diễn nghệ thuật, văn hóa, giải trí, hội nghị, khách sạn, đào tạo, quảng cáo, du lịch lữ hành;

+ Dịch vụ thanh toán qua mạng;

+ Dịch vụ cung cấp gắn với việc bán, phân phối, tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa tại Việt Nam.”

“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 các quy định trên, Cục Thuế tỉnh Hà Nam có ý kiến như sau:

- Trường hợp Công ty là doanh nghiệp nội địa bán, cung ứng hàng hóa, dịch vụ trực tiếp cho tổ chức ở trong khu phi thuế quan và tiêu dùng trong khu phi thuế quan thì được áp dụng thuế suất thuế GTGT 0% nếu đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 219/2013/TT-BTC và không thuộc các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 219/2013/TT-BTC (được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 1 Thông tư 130/2016/TT-BTC).

* Từ ngày 01/07/2025, Luật thuế GTGT số 48/2024/QH15 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2024 có hiệu lực thi hành, đề nghị Công ty nghiên cứu Luật thuế GTGT số 48/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn Luật thuế GTGT, đối chiếu với thực tế Công ty để áp dụng cho phù hợp.

2. Đối với câu hỏi số 2

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2024 hướng dẫn thi hành Nghị định số [218/2013/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/doanh-nghiep/nghi-dinh-218-2013-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-thue-thu-nhap-doanh-nghiep-217811.aspx) ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

+ Tại Điều 5 quy định:

“Điều 5. Doanh thu

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

... c) Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh dịch vụ mà khách hàng trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Trường hợp doanh nghiệp đang trong thời gian hưởng ưu đãi thuế việc xác định số thuế được ưu đãi phải căn cứ vào tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của số năm thu tiền trước chia (:) cho số năm thu tiền trước. ”

+ Tại Điều 17 quy định:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

... a.2) Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

- ... Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Việc chọn hình thức doanh thu trả tiền một lần chỉ được xác định khi doanh nghiệp đã đảm bảo hoàn thành các trách nhiệm tài chính đối với Nhà nước, đảm bảo các nghĩa vụ đối với các bên thuê lại đất cho hết thời hạn cho thuê lại đất.

... b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này. ...”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế tỉnh Hà Nam có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty thực hiện phân bổ doanh thu, chi phí đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản để xác định thu nhập chịu thuế TNDN thì Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

3. Đối với câu hỏi số 3

Căn cứ khoản 3 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ) quy định:

“3. Miễn thuế 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định này và thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại khu công nghiệp (trừ khu công nghiệp nằm trên địa bàn có điều kiện - kinh tế xã hội thuận lợi).

Địa bàn có điều kiện - kinh tế xã hội thuận lợi quy định tại Khoản này là các quận nội thành của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh, không bao gồm các quận của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc Trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh mới được thành lập từ huyện kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009; trường hợp khu công nghiệp nằm trên cả địa bàn thuận lợi và địa bàn không thuận lợi thì việc xác định ưu đãi thuế đối với khu công nghiệp căn cứ vào vị trí thực tế của dự án đầu tư trên thực địa. Việc xác định đô thị loại đặc biệt, loại I quy định tại Khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định về phân loại đô thị.”.

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính 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 hướng dẫn:

+ Tại Điều 16 hướng dẫn:

"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 khoản 3 Điều 18 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính) hướng dẫn:

"Điều 18. Điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

... 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); ..."

+ Tại Điều 22 quy định:

“Điều 22. Thủ tục thực hiện ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Doanh nghiệp tự xác định các điều kiện ưu đãi thuế, mức thuế suất ưu đãi, thời gian miễn thuế, giảm thuế, số lỗ được trừ (-) vào thu nhập tính thuế để tự kê khai và tự quyết toán thuế với cơ quan thuế. ...”

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục Thuế tỉnh Hà Nam có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Bảng I” với mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo đúng Quyết định số 1620/QĐ-TTg ngày 15/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ thì:

Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng của Công ty là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC. Theo đó, thu nhập từ hoạt động này không được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 96/2015/TT-BTC).

Đề nghị Công ty căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế để thực hiện theo đúng quy định. Nếu còn vướng mắc, Công ty liên hệ Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT (S0226.3851.553); Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 2 (S0226.3851.545).

Cục Thuế tỉnh Hà Nam trả lời để Công ty được biết, thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Cục trưởng;  - PCT. Nguyễn Quang Hệ;  - Phòng TTKT2, NVDTPC;  - Website Cục Thuế;  - Lưu: VT, TTHT. | **KT. CỤC TRƯỞNG**  **PHÓ CỤC TRƯỞNG**  **Nguyễn Quang Hệ** |