

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 1153/TCT-CS
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng.

Tổng cục Thuế nhận được các công văn số: 5527/CTHPH-TTHT ngày 18/10/2023, 467/CTHPH-TTHT ngày 07/2/2024 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về chính sách thuế. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

Căn cứ khoản 2 Điều 185 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về loại hóa đơn;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định về phương pháp khấu trừ thuế, phương pháp trực tiếp;

Căn cứ khoản 20 Điều 4, Điều 11, Điều 12, Điều 13 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng hướng dẫn về đối tượng không chịu thuế, thuế suất 10%, phương pháp khấu trừ, phương pháp trực tiếp;

Căn cứ khoản 20, 21 Điều 2, Khoản 4, khoản 6 Điều 26 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ các quy định và hướng dẫn trên:

1. Trường hợp doanh nghiệp chế xuất có hoạt động bán căn hộ ở ngoài khu chế xuất (khu phi thuế quan) thì không phải là hoạt động chế xuất theo quy định của pháp luật quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế nên căn hộ bán thuộc diện chịu thuế GTGT với thuế suất 10%.

Doanh nghiệp chế xuất áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ, Điều 12, Điều 13 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính và sử dụng hóa đơn theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

2. Tại Điều 174, khoản 2 Điều 185 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; theo đó, những doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo công văn trình bày của Cục thuế và trình bày của Công ty TNHH Vinomarine: Công ty TNHH Go Vision, Công ty TNHH Vinomarine là doanh nghiệp chế xuất có vốn đầu tư nước ngoài đã thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nay thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất.

Đề nghị Cục thuế phối hợp với các cơ quan chức năng (Ban Quản lý Khu Công nghiệp, Sở Tài nguyên và Môi trường) rà soát, xem xét hoạt động chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất của các doanh nghiệp chế xuất nêu trên có thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 hay không?

Trường hợp hoạt động chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất của doanh nghiệp thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì thuế GTGT áp dụng như sau:

- Trường hợp DNCX (người bán) cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất cho DNCX khác (người mua) thì thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.
- Trường hợp DNCX (người bán) cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất cho doanh nghiệp hoạt động không theo quy chế chế xuất (người mua) thì thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 10%.

Doanh nghiệp chế xuất áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 12, Điều 13 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính và sử dụng hóa đơn theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

3. Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trả lại quyền thuê đất (thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn) cho doanh nghiệp kinh doanh khu công

nghiệp (người bán), người bán đã lập hóa đơn (theo quy định tại Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ, Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ) khi thu tiền một lần cho cả thời gian thuê đất: Đề nghị Cục Thuế thành phố Hải Phòng căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ để hướng dẫn đơn vị thực hiện.

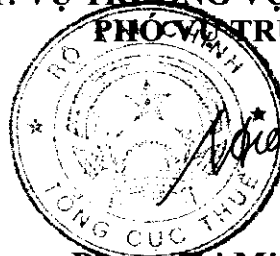
Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hải Phòng được biết./.

Nơi nhận: U

- Như trên;
- Phó TCTrg Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Cục CST, Cục QLCS, Vụ PC (BTC);
- Vụ: PC, KK & KTT, VP – TCT;
- Công ty TNHH Vinomarine (Đ/c: Lô đất N-15, KCN Nhật Bản – Hải Phòng, xã An Hưng, huyện: An Dương, TP Hải Phòng);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(5/Đ)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Hiền