



Grant Thornton

An instinct for growth™

Cập nhật về Luật đầu tư và Luật nhà ở có hiệu lực từ tháng 7 năm 2015 và Hướng dẫn về xác định giá thị trường

Ngày 30 tháng 12 năm 2014

Luật Đầu tư số 67

hiệu lực từ 1 tháng 7 năm 2015

Ngày 26 tháng 11 năm 2014, Quốc hội ban hành Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ("Luật Đầu tư số 67") thay thế Luật đầu tư số 59/2005/QH11 và Nghị quyết số 49/2010/QH13. Luật đầu tư mới có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2015 với một số thay đổi đáng lưu ý như sau:

Về khái niệm nhà đầu tư nước ngoài

Luật Đầu tư 2014 quy định Nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân có **quốc tịch nước ngoài**, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam.

Quy định hiện hành: Tổ chức, cá nhân nước ngoài bỏ vốn để thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam.

Về ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh và ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện

Luật đầu tư 2014 bổ sung quy định cụ thể 6 ngành nghề cấm đầu tư kinh doanh: ma túy; một số loại hóa chất, khoáng vật; kinh doanh mẫu vật các loại thực vật, động vật hoang dã; hoạt động mại dâm; hoạt động mua, bán người, mô, bộ phận cơ thể người; và hoạt động kinh doanh liên quan đến sinh sản vô tính trên người.

Ngoài ra, Luật đầu tư 2014 bổ sung quy định về ngành nghề kinh doanh có điều kiện: ngành, nghề đáp ứng điều kiện vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng.

Về bảo đảm đầu tư kinh doanh trong trường hợp thay đổi pháp luật

Trong trường hợp văn bản pháp luật mới ban hành thay đổi quy định về ưu đãi đầu tư thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho **thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án**.

Quy định hiện hành: nhà đầu tư được hưởng các quyền lợi, ưu đãi theo quy định mới **kể từ ngày pháp luật, chính sách mới có hiệu lực**, trừ trường hợp thay đổi quy định của văn bản pháp luật vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng, bảo vệ môi trường. Biện pháp bảo đảm đầu tư đối với việc thanh toán, bồi thường tài sản chỉ được áp dụng khi nhà đầu tư **có yêu cầu bằng văn bản trong thời hạn 03 năm** kể từ ngày văn bản pháp luật mới có hiệu lực thi hành.

Thay đổi về ưu đãi đầu tư và ưu đãi thuế

Luật đầu tư 2014 có quy định về ưu đãi đầu tư và ưu đãi thuế đối với dự án có quy mô vốn từ 6,000 tỷ đồng trở lên, bổ sung ngành, nghề ưu đãi đầu tư mới: sản phẩm công nghiệp hỗ trợ công nghệ cao; sản xuất sản phẩm có giá trị gia tăng từ 30% trở lên; sản phẩm tiết kiệm năng lượng.. Và ưu đãi đầu tư được áp dụng đối với dự án đầu tư mới và dự án đầu tư mở rộng.

Luật Đầu tư số 67

hiệu lực từ 1 tháng 7 năm 2015

Quy định về nhà đầu tư nước ngoài theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”)

Nhà đầu tư nước ngoài trong hợp đồng BCC được thành lập văn phòng điều hành tại Việt Nam để thực hiện hợp đồng. Văn phòng điều hành có con dấu, được mở tài khoản, tuyển dụng lao động, ký hợp đồng và tiến hành các hoạt động kinh doanh trong phạm vi quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng BCC và giấy chứng nhận đăng ký thành lập văn phòng điều hành.

Về chế độ báo cáo hoạt động đầu tư

Luật đầu tư 2014 bổ sung quy định về đối tượng thực hiện chế độ báo cáo: Bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Cơ quan đăng ký đầu tư; Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư.

Về triển khai hoạt động đầu tư nước ngoài

Luật đầu tư 2014 bổ sung quy định giao dịch chuyển tiền liên quan đến hoạt động đầu tư ra nước ngoài **phải được thực hiện thông qua một tài khoản vốn** riêng mở tại một tổ chức tín dụng được phép tại Việt Nam và phải đăng ký tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày có báo cáo quyết toán thuế hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật nước tiếp nhận đầu tư, nhà đầu tư **phải chuyển toàn bộ lợi nhuận thu được và các khoản thu nhập khác từ đầu tư ở nước ngoài về Việt Nam** (trừ trường hợp sử dụng lợi nhuận để đầu tư ở nước ngoài).

Cùng với đó, Luật đầu tư số 67 đã đơn giản hóa hồ sơ, trình tự, thủ tục và rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài, **từ 45 ngày xuống còn 15 ngày**. Grant Thornton Việt Nam hiểu rằng thời gian thực hiện thủ tục cấp dự án đầu tư thực tế còn tùy thuộc vào địa điểm, ngành nghề, vốn đầu tư đối với đặc thù của từng dự án của Nhà đầu tư nước ngoài.

Trong thời gian tới, Chính phủ sẽ ban hành các văn bản dưới luật hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư 2014, chúng tôi sẽ cập nhật tới Quý vị khi các văn bản này được ban hành.



Luật Nhà ở

hiệu lực từ 1 tháng 7 năm 2015

Luật số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội về nhà ở ("Luật số 65"). Luật số 65 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.

Theo đó, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam gồm có:

- tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án
- doanh nghiệp FDI, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam
- cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam

Theo quy định hiện hành thì chỉ tổ chức, cá nhân nước ngoài có dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê mới được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Ngoài hình thức đầu tư xây dựng nhà ở, tổ chức, cá nhân nước ngoài còn được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức sau: mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Tuy nhiên, tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ tại khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường thì chỉ được sở hữu tối đa 250 căn nhà.



Xác định giá thị trường

Vừa qua, Tổng Cục thuế vừa ban hành văn bản hướng dẫn về cách xác định lợi nhuận thuần trước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") để áp dụng phương pháp so sánh lợi nhuận và cách xác định bên liên kết trong quan hệ vay và bảo lãnh vốn. Grant Thornton (Việt Nam) tổng hợp để Doanh nghiệp tham khảo như sau:

- **Về cách xác định lợi nhuận thuần trước thuế TNDN để áp dụng phương pháp so sánh lợi nhuận**
 - Theo đó, Tổng Cục thuế cho rằng việc xác định cần tuân thủ theo quy định của chế độ kế toán và báo cáo tài chính. Tùy thuộc vào đặc điểm sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, khi so sánh giữa giao dịch độc lập được chọn để so sánh và giao dịch liên kết, doanh nghiệp phải thực hiện phân tích và đánh giá các tiêu thức ảnh hưởng và điều chỉnh các khác biệt trọng yếu (nếu có) để làm rõ tính tương đương. Việc điều chỉnh khác biệt, trong từng trường hợp cụ thể có thể cộng thêm (+) hoặc trừ đi (-) để loại trừ yếu tố khác biệt làm ảnh hưởng tới lợi nhuận
 - Tổng Cục thuế cũng cho rằng trong thực tế rất khó có thể tìm được doanh nghiệp độc lập tương đồng với doanh nghiệp liên kết về cơ cấu vốn chủ sở hữu và vốn vay và rất khó có thể tìm kiếm được doanh nghiệp độc lập tương đồng với doanh nghiệp liên kết về sự tác động của hoạt động tài chính và hoạt động khác đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, **khi thực hiện loại trừ khác biệt trọng yếu tác động đến tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp trong quá trình so sánh, xác định giá thị trường sản phẩm trong giao dịch liên kết thì nên**

loại trừ hoạt động tài chính và hoạt động khác để đảm bảo tính tương đồng cao trong việc so sánh tỷ suất sinh lời

- Tổng Cục thuế xác nhận rằng việc loại trừ trên là phù hợp với quy định tại Thông tư 66/2010/TT-BTC và thông lệ quốc tế.
- **Về xác định bên liên kết trong quan hệ vay và bảo lãnh vốn:**
 - Tổng Cục thuế hướng dẫn rằng khoản cho vay để xác định quan hệ liên kết theo điểm e, khoản 4, Điều 3 của Thông tư 66/2010/TT-BTC được xác định theo khoản cho vay thực tế (không phải theo hạn mức vay cao nhất).

Trong thời gian qua, Tổng Cục thuế đã phối hợp với các Cục thuế địa phương thực hiện thanh tra, kiểm tra thuế tập trung vào vấn đề chuyển giá của Doanh nghiệp. Qua đó nhấn mạnh việc yêu cầu các Doanh nghiệp tuân thủ với các quy định về xác định giá thị trường bao gồm:

- kê khai đủ và đúng các thông tin trên tờ khai Thông tin giao dịch liên kết
- cung cấp kịp thời hồ sơ chứng minh giá thị trường trong các giao dịch liên kết các năm.

Trong trường hợp Doanh nghiệp cung cấp thông tin không chính xác hoặc không kịp thời có thể dẫn tới bị Cơ quan thuế điều chỉnh lợi nhuận từ đó làm tăng nghĩa vụ thuế và các khoản phạt.

Xin vui lòng liên hệ với các chuyên gia tư vấn về xác định giá thị trường của Grant Thornton (Việt Nam) nếu Doanh nghiệp cần sự hỗ trợ.

Liên hệ

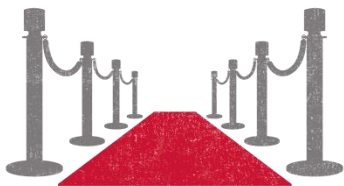
Bản tin chỉ được sử dụng cho mục đích tham khảo. Grant Thornton (Việt Nam) không chịu trách nhiệm về các sai sót trong bản tin này, cũng như các tổn thất gây ra do việc sử dụng các thông tin từ Bản tin này.

Xin liên hệ với các chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp của chúng tôi nếu quý vị có nhu cầu cần sử dụng các thông tin từ Bản tin này hoặc cần sự trợ giúp của Grant Thornton (Việt Nam).

Để tải xuống các bản tin này

Xin vui lòng đăng nhập vào trang web của chúng tôi:

www.gt.com.vn



Văn phòng Hà Nội

Tầng 18, Tòa tháp Quốc tế Hòa Bình
106 Hoàng Quốc Việt
Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Việt Nam
ĐT + 84 4 3850 1686
F + 84 4 3850 1688

Hoàng Khôi

Partner Tư vấn thuế
M +84 4 3850 1618
E Khoi.Hoang@vn.gt.com

Nguyễn Đình Du

Partner Tư vấn thuế
M +84 4 3850 1620
E Du.Nguyen@vn.gt.com

Kaoru Okata

Giám đốc - Khách hàng Nhật Bản
M +84 4 3850 1680
E Kaoru.Okata@vn.gt.com

Phạm Ngọc Long

Giám đốc Tư vấn Thuế
M +84 4 3850 1684
E Long.Pham@vn.gt.com

Kiều Hoài Nam

Trưởng phòng cấp cao Tư vấn Thuế
M +84 4 3850 1681
E Nam.Kieu@vn.gt.com

Văn phòng thành phố Hồ Chí Minh

Tầng 28, Tòa nhà Saigon Trade Centre
37 Tôn Đức Thắng
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Việt Nam
ĐT + 84 8 3910 9100
F + 84 8 3914 3748

Nguyễn Hùng Du

Partner Tư vấn thuế
M +84 8 3910 9231
E HungDu.Nguyen@vn.gt.com

Valerie – Teo Liang Tuan

Giám đốc Tư vấn Thuế
M +84 8 3910 9235
E Valerie.Teo@vn.gt.com

Tomohiro Norioka

Giám đốc - Khách hàng Nhật Bản
M +84 8 3910 9205
E Tomohiro.Norioka@vn.gt.com

Trần Nguyễn Mộng Vân

Trưởng phòng cấp cao Tư vấn Thuế
M +84 8 3910 9233
E MongVan.Tran@vn.gt.com

Nguyễn Bảo Thái

Trưởng phòng cấp cao Tư vấn Thuế
M +84 8 3910 9236
E Thai.Nguyen@vn.gt.com



Questions & feedback

