

Số: 6275 /CT-TTHT
V/v chính sách thuế đối với
chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2020

Kính gửi:

- Công ty TNHH MTV Lắp máy và Xây dựng Vinashin.
Đ/c: 172 Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, TP Hà Nội; MST:
0102023486
- Tổng công ty Công nghiệp tàu thủy.
Đ/c: Số 172 Ngọc Khánh – P. Giảng Võ - Quận Ba Đình
– TP Hà Nội. MST: 0100113303

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 01/CV-VICO ngày 21/2/2019, công văn 02/CV-VICO ngày 24/01/2018 và công văn số 07/CV-VICO ngày 19/4/2018 của Công ty TNHH MTV Lắp máy và Xây dựng Vinashin (sau đây gọi là Công ty), công văn số 1249/CNT-TCKT ngày 30/7/2018 của Tổng công ty Công nghiệp tàu thủy hỏi về chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, sau khi báo cáo xin ý kiến của Tổng cục Thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 11 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định 83/2013/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn về khai thuế GTGT:

“Điều 11. Khai thuế giá trị gia tăng

1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế

*...
c) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc kinh doanh ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp của đơn vị trực thuộc; nếu đơn vị trực thuộc không trực tiếp bán hàng, không phát sinh doanh thu thì thực hiện khai thuế tập trung tại trụ sở chính của người nộp thuế.*

Đối với trường hợp người nộp thuế có dự án kinh doanh bất động sản ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính, có thành lập đơn vị trực thuộc (chi nhánh, Ban quản lý dự án...) thì người nộp thuế phải thực hiện đăng ký thuế và nộp thuế theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với cơ quan thuế địa phương nơi phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản.

...”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 2 Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

“ ...

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính) như sau:

a) Sửa đổi điểm đ Khoản 1 Điều 11 như sau:

“đ) Trường hợp người nộp thuế có hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh mà giá trị công trình xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh bao gồm cả thuế GTGT từ 1 tỷ đồng trở lên, và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, mà không thành lập đơn vị trực thuộc tại địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính (sau đây gọi là kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh) thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý tại địa phương có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

Căn cứ tình hình thực tế trên địa bàn quản lý, giao Cục trưởng Cục Thuế địa phương quyết định về nơi kê khai thuế đối với hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

“ ...

- Căn cứ Khoản 3 Điều 13 Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ hướng dẫn như sau:

“3. Cơ quan thuế cấp hóa đơn lẻ cho việc bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ được xác định như sau:

- Đối với tổ chức: Cơ quan thuế quản lý địa bàn nơi tổ chức đăng ký mã số thuế hoặc nơi tổ chức đóng trụ sở hoặc nơi được ghi trong quyết định thành lập.

“ ...

- Căn cứ Điểm a Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, ...”

- Căn cứ Thông tư 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:

+ Tại Khoản 2 Điều 13 hướng dẫn như sau:

“a) Đối tượng áp dụng:

- Doanh nghiệp, hợp tác xã đang hoạt động có doanh thu hàng năm dưới mức ngưỡng doanh thu một tỷ đồng, trừ trường hợp đăng ký tự nguyện áp dụng phương pháp khấu trừ thuế quy định tại khoản 3 Điều 12 Thông tư này;

- Doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập, trừ trường hợp đăng ký tự nguyện theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 12 Thông tư này;

- Hộ, cá nhân kinh doanh;

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Đầu tư và các tổ chức khác không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật, trừ các tổ chức, cá nhân nước ngoài cung cấp hàng hóa, dịch vụ để tiến hành hoạt động tìm kiếm, thăm dò, phát triển và khai thác dầu khí.

- Tổ chức kinh tế khác không phải là doanh nghiệp, hợp tác xã, trừ trường hợp đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

b) Tỷ lệ % để tính thuế GTGT trên doanh thu được quy định theo từng hoạt động như sau:

- Phân phối, cung cấp hàng hoá: 1%;

- Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu: 5%;

- Sản xuất, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hoá, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu: 3%;

- Hoạt động kinh doanh khác: 2%."

+ Tại Khoản 3 Điều 20 hướng dẫn như sau:

"3. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã áp dụng phương pháp trực tiếp có cơ sở sản xuất ở tỉnh, thành phố khác nơi đóng trụ sở chính hoặc có hoạt động bán hàng vắng lai ngoại tỉnh thì doanh nghiệp, hợp tác xã thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT theo tỷ lệ % trên doanh thu đối với doanh thu phát sinh ở ngoại tỉnh tại địa phương nơi có cơ sở sản xuất, nơi bán hàng vắng lai. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải nộp thuế GTGT theo tỷ lệ % trên doanh thu tại trụ sở chính đối với doanh thu phát sinh ở ngoại tỉnh đã kê khai, nộp thuế."

- Căn cứ Khoản 3 Điều 13 Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ hướng dẫn như sau:

"3. Cơ quan thuế cấp hóa đơn lẻ cho việc bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ được xác định như sau:

- Đối với tổ chức: Cơ quan thuế quản lý địa bàn nơi tổ chức đăng ký mã số thuế hoặc nơi tổ chức đóng trụ sở hoặc nơi được ghi trong quyết định thành lập.

- Đối với hộ và cá nhân không kinh doanh: Cơ quan thuế quản lý địa bàn nơi cấp mã số thuế hoặc nơi đăng ký hộ khẩu thường trú trên sổ hộ khẩu hoặc giấy chứng minh nhân dân (hoặc hộ chiếu) còn hiệu lực hoặc nơi cư trú do hộ, cá nhân tự kê khai (không cần có xác nhận của chính quyền nơi cư trú).

Trường hợp tổ chức, hộ và cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê thì cơ quan thuế quản lý địa bàn có bất động sản thực hiện cấp hóa đơn lẻ.

... "

- Căn cứ Điểm a Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, ...”

- Căn cứ Thông tư 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 TNDN:

÷ Tại Điều 16 Chương V quy định về đối tượng chịu thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản.

“ ...

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.

“ ...”

÷ Tại Điều 17 Chương V 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.

“ ...

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).

“ ...”

- Căn cứ Điều 16 Chương IV Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế TNDN:

“Điều 16. Sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

...

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

...

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

...”

- Thực hiện công văn số 5072/TCT-CS ngày 6/12/2019 của Tổng cục Thuế.

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

Trường hợp Công ty TNHH MTV Lắp máy và xây dựng Vinashin đang làm thủ tục giải thể, toàn bộ hóa đơn chưa sử dụng của Công ty đã hủy bỏ, Công ty phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì:

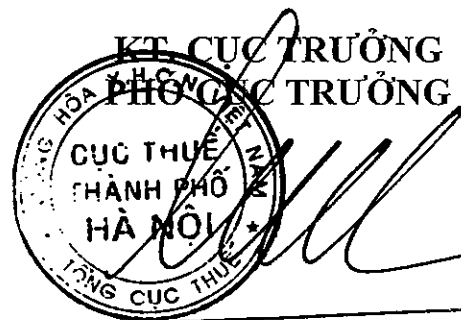
- Công ty liên hệ Cục Thuế TP Hà Nội (Phòng Tuyên truyền Hỗ trợ người nộp thuế) để được hướng dẫn về việc cấp hóa đơn lẻ.

- Việc kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c, điểm đ khoản 1 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015) và Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính (sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính)

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo đề đơn vị được biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để báo cáo);
- Cục Thuế tỉnh Hải Dương (để phối hợp);
- Phòng TKT4;
- Phòng DTTC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (9/6)



Nguyễn Tiên Trường