

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 56948/CTHN-TTHT  
V/v quy định về hóa đơn, chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Fev Eterno (Việt Nam)  
MST: 0106576682

(Địa chỉ: Căn hộ C20211, C20212 tòa nhà D'Capitale, lô HH, khu đô thị Đông Nam, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội)

Trả lời văn bản số 06/CV-2023 ngày 29/6/2023 của Công ty TNHH Fev Eterno (Việt Nam) (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc vướng mắc về xuất hóa đơn, nghĩa vụ thuế khi thanh lý căn hộ chung cư của doanh nghiệp kê khai VAT trực tiếp trên doanh thu, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/20/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

+ Tại Điều 8 quy định về loại hóa đơn:

*“Hóa đơn quy định tại Nghị định này gồm các loại sau:*

2. Hóa đơn bán hàng là hóa đơn dành cho các tổ chức, cá nhân như sau:

a) *Tổ chức, cá nhân khai, tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp sử dụng cho các hoạt động:...*”

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế GTGT 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 GTGT:

+ Tại Điều 13 quy định về phương pháp tính trực tiếp trên GTGT:

“...

2. *Số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng bằng tỷ lệ % nhân với doanh thu áp dụng như sau:*

...

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

- *Phân phối, cung cấp hàng hóa: 1%;...*”



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:

+ Tại Điều 16 quy định đối tượng chịu thuế:

“... ”

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...”

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại Điều 8 quy định về các loại thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế:

“... ”

4. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh, bao gồm:

...

e) Thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của người nộp thuế áp dụng theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp...”

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:

+ Tại Điều 17 quy định về căn cứ tính thuế:

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

...

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 Phụ lục I Danh mục hồ sơ khai thuế ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

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

Trường hợp Công ty tính thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp trên GTGT, phát sinh hoạt động chuyên nhượng bất động sản thì sử dụng hóa đơn bán hàng theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

- Về thuế GTGT: Số thuế GTGT phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp trên GTGT bằng tỷ lệ % nhân với doanh thu; doanh thu để tính thuế GTGT là tổng số tiền bán hàng hóa, dịch vụ thực tế ghi trên hóa đơn bán hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính. Công ty kê khai, nộp Tờ khai thuế GTGT từng lần phát sinh theo mẫu số 04/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Về thuế TNDN: Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở thuộc đối tượng chịu thuế TNDN theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản áp dụng theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Công ty kê khai, nộp Tờ khai thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

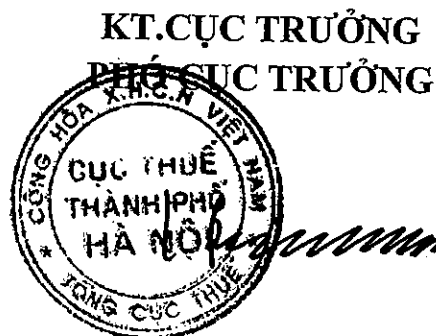
Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế, nghiên cứu các quy định trích dẫn nêu trên, đối chiếu với các văn bản pháp luật về thuế để thực hiện đúng theo quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - kiểm tra số 1 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo để Công ty TNHH Fev Eterno (Việt Nam) được biết và thực hiện. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TTKT1;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2) *TK* (6, 3)



Nguyễn Hữu Hùng