

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 12765/CTHN-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT,
thuế TNDN đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản IDJ
(Địa chỉ: Số 3 - G1, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây
Hồ, TP Hà Nội; MST: 0108035417)

Trả lời công văn số 01/2023/CV-IDJR đề ngày 28/02/2023 của Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản IDJ (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 6 Điều 5, Điểm h Khoản 1 Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội, quy định:

“Điều 5. Đối tượng không chịu thuế

...6. Chuyển quyền sử dụng đất.

“Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

...h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước;”

- Căn cứ Khoản 3 Điều 4 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 (đã được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ), quy định:

“Điều 4. Giá tính thuế

Giá tính thuế thực hiện theo quy định tại Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

...- Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ



sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

...”

- Căn cứ Điều 11 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 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định:

“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 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại Khoản 1 Điều 12 quy định về phân bổ nghĩa vụ thuế của người nộp thuế hạch toán tập trung có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh tại tỉnh khác nơi có trụ sở chính:

“1. Người nộp thuế có hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thực hiện hạch toán tập trung tại trụ sở chính theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP thực hiện khai thuế, tính thuế và nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp và phân bổ số thuế phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động kinh doanh.”

+ Tại Điểm b Khoản 1, Điểm b Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều 13 quy định về khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 13. Khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng

1. Các trường hợp được phân bổ:

...b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP;

2. Phương pháp phân bổ:

...b) Phân bổ thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế giá trị gia tăng phải nộp cho từng tỉnh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng (=) doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

3. Khai thuế, nộp thuế:

...b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng và nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng với cơ quan thuế tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này; nộp tiền thuế đã kê khai vào ngân sách nhà nước tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng.

b.2) Người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính để xác định số thuế phải nộp cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính. Số thuế giá trị gia tăng đã nộp tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp tại trụ sở chính.”

+ Tại Điểm b Khoản 1, Điểm b Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Các trường hợp được phân bổ:

...b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

2. Phương pháp phân bổ:

b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền

thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp tháng 5/2022 Công ty có hoạt động chuyển nhượng bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ thì thuế GTGT, TNDN của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh khác nơi Công ty đóng trụ sở chính thực hiện như sau:

- Về thuế GTGT:

+ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng với thuế suất 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC. Giá tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ).

+ Công ty thực hiện khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điểm b Khoản 1, Điểm b Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều 13 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Về Thuế TNDN:

Công ty thực hiện khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại điểm b Khoản 1, điểm b Khoản 2, điểm b Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

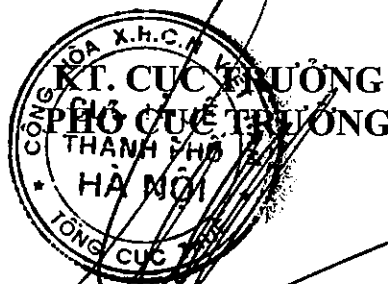
Đề nghị Công ty nghiên cứu các quy định pháp luật thuế nêu trên và căn cứ thực tế phát sinh tại Đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, đơn vị 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 5 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản IDJ biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT5;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2). 2 (b, 3)



Nguyễn Tiến Trường

