

Số: 1486 /TCT-CS
V/v thuế GTGT đối với cho thuê
nhà, văn phòng có thời gian ân
hạn.

Hà Nội, ngày 5 tháng 5 năm 2010

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hà Nội.

Trà lời công văn số 21628/CV-TTr1 ngày 10/12/2009 của Cục thuế thành phố Hà Nội về thuế GTGT đối với cho thuê nhà, văn phòng có thời gian ân hạn, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 6 mục I phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính về thuế GTGT hướng dẫn:

"Dịch vụ cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị... là giá cho thuê chưa có thuế. Trường hợp cho thuê theo hình thức thu tiền thuê theo từng kỳ hoặc thu trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì thuế GTGT tính trên số tiền thu từng kỳ hoặc thu trước, bao gồm cả các khoản thu dưới hình thức khác như thu tiền đề hoàn thiện, sửa chữa, nâng cấp nhà cho thuê theo yêu cầu của bên thuê.

Giá cho thuê tài sản do các bên thoả thuận được xác định theo hợp đồng".

Tại điểm 3 mục I phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC nêu trên hướng dẫn: "Đối với sản phẩm hàng hoá, dịch vụ dùng để trao đổi, biếu, tặng, khuyến mại hoặc để trả thay lương là giá tính thuế GTGT được xác định theo giá tính thuế của sản phẩm hàng hoá, dịch vụ cùng loại hoặc tương đương tại cùng thời điểm phát sinh các hoạt động này".

Tại điểm 5.4b mục IV phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC nêu trên hướng dẫn:

"b- Đối với hàng hoá, dịch vụ dùng để trao đổi, cho, biếu, tặng, khuyến mại, quảng cáo, trả thưởng, trả thay tiền lương cho người lao động hoặc tiêu dùng nội bộ không phục vụ cho sản xuất, kinh doanh hoặc phục vụ cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không chịu thuế GTGT thì phải lập hoá đơn GTGT (hoặc hoá đơn bán hàng), trên hoá đơn ghi đầy đủ các chỉ tiêu và tính thuế GTGT như hoá đơn xuất bán hàng hoá cho khách hàng".

Căn cứ hướng dẫn trên và theo công văn của Cục thuế TP Hà Nội, trong năm 2007, 2008, Công ty TNHH một thành viên Kinh Đô (Công ty Kinh Đô) có một số hợp đồng cho thuê nhà, văn phòng dài hạn với khách hàng, trong đó có điều khoản thời gian ân hạn (theo định nghĩa trong hợp đồng của Công ty Kinh Đô với các khách hàng, thời gian ân hạn là thời gian khách hàng được sử dụng nhà, văn phòng cho thuê và các tiện ích khác mà không phải trả tiền) thì:

- Trường hợp trong hợp đồng ký với các khách hàng thuê nhà, văn phòng, Công ty Kinh Đô cho phép có thời gian ân hạn thì trong năm đầu tiên của thời hạn cho thuê có thời gian ân hạn, Công ty chứng minh được có phát sinh việc bên đi thuê phải sửa chữa, cải tạo nhà theo mục đích sử dụng thì không phải tính thuế GTGT cho thời gian ân hạn. Công ty lập hoá đơn, kê khai, nộp thuế GTGT trên số phải thu trên hợp đồng.

Trường hợp không chứng minh được việc bên đi thuê phải sửa chữa, cải tạo nhà theo mục đích sử dụng thì thời gian ân hạn được coi sản phẩm hàng hoá, dịch vụ cho, biếu, tặng khách hàng, Công ty phải lập hoá đơn và tính thuế GTGT cho thời gian ân hạn như hoá đơn xuất bán hàng hoá, dịch vụ cho khách hàng.

- Trường hợp đối với các hợp đồng cho thuê nhà, văn phòng dài hạn, có thời gian ân hạn trong các năm tiếp theo (không phải năm đầu tiên) thì thời gian ân hạn được coi là sản phẩm hàng hoá, dịch vụ cho, biếu, tặng khách hàng, Công ty phải lập hoá đơn và tính thuế GTGT cho thời gian ân hạn như hoá đơn xuất bán hàng hoá, dịch vụ cho khách hàng.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế thành phố Hà Nội biết và đề nghị kiểm tra từ thực tế để hướng dẫn cụ thể.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-ITC;
- Vụ PC-ICT;
- Lưu: VT, CS (4).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương