

Số: **2528** /TCT-KK

Hà Nội, ngày **7** tháng **7** năm 2014.

V/v kê khai, nộp thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản

Kính gửi : Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 45237/CT-KTrT4 ngày 14/11/2013 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc kê khai, nộp thuế đối với hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản, sau khi báo cáo và được sự đồng ý của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về kê khai và nộp thuế:

- Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11:

“Điều 20: Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp:

.....

2. Trục tiếp đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và khớp nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh theo tiến độ thực hiện dự án; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng theo quy hoạch và nội dung của dự án đã được phê duyệt.

....

6. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất có hạ tầng theo đúng dự án đã được phê duyệt.

7. Làm thủ tục xác lập về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng đã bán, chuyển nhượng cho khách hàng; làm thủ tục chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật theo dự án đã được phê duyệt.”

- Điều 37 Luật Doanh nghiệp năm 2005:

“2. Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Ngành, nghề kinh của chi nhánh phải phù hợp với ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp.”

- Quyết định 1269/QĐ-UBND ngày 19/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) về việc cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn – Geleximco:

“Điều 1: Cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Lê Trọng Tấn thuộc Thành phố Hà Đông và huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây với nội dung sau:

1. Tên dự án: Dự án đầu tư Khu đô thị mới Lê Trọng Tấn– Geleximco

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội – Geleximco

.....

9. Phương thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành của pháp luật.

....

11. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

12. Phương thức tổ chức quản lý, vận hành dự án sau đầu tư:

Chủ đầu tư đầu tư theo phương án đầu tư hoàn thiện từng khu vực theo tiến độ (cuốn chiếu) và bàn giao từng phần cho các cấp quản lý...”

- Điểm 1.2 Mục II Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về khai thuế GTGT:

“1.2. Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc kinh doanh ở địa phương cấp tỉnh cùng nơi người nộp thuế có trụ sở chính: nếu đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp đơn vị trực thuộc; nếu đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc thì người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng chung cho cả đơn vị trực thuộc.

Nếu đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc có con dấu, tài khoản tiền gửi ngân hàng, trực tiếp bán hàng hóa, dịch vụ, kê khai đầy đủ thuế giá trị gia tăng đầu vào, đầu ra muốn kê khai nộp thuế riêng phải đăng ký nộp thuế riêng, cấp mã số thuế phụ thuộc và sử dụng hóa đơn riêng.”

- Điều 10 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về khai thuế GTGT:

“b) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc kinh doanh ở địa phương cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cùng nơi người nộp thuế có trụ sở chính thì người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng chung cho cả đơn vị trực thuộc.

Nếu đơn vị trực thuộc có con dấu, tài khoản tiền gửi ngân hàng, trực tiếp bán hàng hóa, dịch vụ, kê khai đầy đủ thuế giá trị gia tăng đầu vào, đầu ra có nhu cầu kê khai nộp thuế riêng phải đăng ký nộp thuế riêng và sử dụng hóa đơn riêng.”

- Điểm 1.2, 1.3 Mục III Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC và Tiết b, Tiết c Điều 11 Thông tư 28/2011/TT-BTC hướng dẫn về khai thuế TNDN:

“ Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại đơn vị trực thuộc cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp đơn vị trực thuộc.

Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc nhưng hạch toán phụ thuộc thì đơn vị trực thuộc đó không phải nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp; khi nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp, người nộp thuế có trách nhiệm khai tập trung tại trụ sở chính cả phần phát sinh tại đơn vị trực thuộc.”

Căn cứ các quy định nêu trên thì:

Công ty cổ phần XNK Hà Nội là chủ đầu tư dự án theo Quyết định 1269/QĐ-UBND ngày 19/7/2007 của UBND tỉnh Hà Tây nên Công ty cổ phần XNK Hà Nội phải trực tiếp tổ chức đầu tư dự án, trực tiếp tổ chức hạch toán kế toán, trực tiếp kê khai và nộp thuế cho dự án theo quy định. Việc công ty ủy quyền cho Chi nhánh Công ty cổ phần XNK Hà Nội tại Hà Tây đứng ra đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán và xuất hóa đơn GTGT cho khách hàng là chưa đúng nghĩa vụ của chủ đầu tư.

Tuy nhiên, để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 của Văn phòng Chính phủ và hướng dẫn số 5622/HD-LN ngày 9/4/2010 của liên ngành Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Kho bạc Nhà nước; căn cứ các quy định về kê khai và nộp thuế nêu trên thì:

Đối với các hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký trước ngày 31/12/2012 do Chi nhánh đứng tên, Chi nhánh đã thực hiện kê khai và nộp thuế với Chi cục Thuế thành phố Hà Nội thì không tiến hành điều chỉnh lại. Công ty cổ phần XNK Hà Nội phải chịu trách nhiệm về toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh do Chi nhánh thực hiện.

Đối với các hợp đồng mua bán ký từ ngày 01/01/2013, Công ty cổ phần XNK Hà Nội phải thực hiện xuất hóa đơn, kê khai và nộp thuế với Cục Thuế thành phố Hà Nội theo đúng quy định.

2. Về hạch toán chi phí dự án:

Căn cứ Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008, Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Căn cứ hướng dẫn trên và trên cơ sở các hợp đồng mua bán do Chi nhánh Công ty cổ phần XNK Hà Nội tại Hà Tây ký trước ngày 31/12/2012, Chi nhánh đã thực hiện kê khai và nộp thuế với cơ quan thuế quản lý trực tiếp thì Chi nhánh Công ty cổ phần XNK Hà Nội tại Hà Tây được hạch toán chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất phát sinh đến ngày 31/12/2012 vào chi phí dự án.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty cổ phần XNK Hà Nội;
- Vụ CST, PC (BTC);
- Vụ: PC, CS (TCT);
- Lưu: VT, KK (3b).



Trần Văn Phú