

Số: 34629 /CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2015

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TCT
(Đ/c: 15A Hàng Cót – Q Hoàn Kiếm – Hà Nội)
MST: 0100231603

Trả lời công văn số 31032015/CT-TCT ngày 31/03/2015 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TCT hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 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 của Luật Thuế giá trị gia tăng:

+ Tại khoản 6 Điều 4 Chương I quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

“6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

+ Tại khoản 10 Điều 7 Mục 1 Chương II quy định về giá tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.”

- Căn cứ khoản 2.1 Phụ lục 4 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/05/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính Phủ quy định về hoá đơn bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, hướng dẫn lập hoá đơn trong một số trường hợp cụ thể:

“2. Trong một số trường hợp việc sử dụng và ghi hóa đơn, chứng từ được thực hiện cụ thể như sau:

2.1. Tổ chức nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế bán hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, đối tượng được miễn thuế GTGT thì sử dụng hóa đơn GTGT, trên hoá đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.”

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 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 Chương V quy định về đối tượng chịu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

+ Tại Điều 17 Chương V quy định về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

- Căn cứ khoản 6 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số

điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định về khai thuế giá trị gia tăng:

"6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều này.

a) Người nộp thuế kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thì khai thuế giá trị gia tăng tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hoá, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hoá, dịch vụ chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi kinh doanh, bán hàng.

b) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh là Tờ khai thuế giá trị gia tăng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo Thông tư này "

- Căn cứ khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và Quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hoá đơn bán hàng hoá và cung ứng dịch vụ quy định khai thuế giá trị gia tăng (sửa đổi, bổ sung Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính):

"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 d 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 Điều 16 Chương IV Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC quy định về khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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

a) Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nơi doanh nghiệp đóng trụ sở chính thì kê khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế). Trường hợp doanh nghiệp có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quyết định.

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.”

Căn cứ các quy định trên và trình bày của đơn vị tại công văn 31032015/CT-TCT, Cục thuế trả lời theo nguyên tắc như sau:

1) Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TCT chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì:

- Quyền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng, Công ty lập hoá đơn theo hướng dẫn tại khoản 2.1 Phụ lục 4 Thông tư số 39/2014/TT-BTC nêu trên.

- Công ty tính thuế TNDN theo hướng dẫn tại Điều 17 Chương V Thông tư số 78/2014/TT-BTC, kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Điều 16 Chương IV Thông tư số 151/2014/TT-BTC nêu trên.

2) Trường hợp Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất thì:

- Công ty phải nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản này.

- Công ty tính thuế GTGT theo hướng dẫn tại khoản 10 Điều 7 Mục 1 Chương II Thông tư số 219/2013/TT-BTC, kê khai nộp thuế theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC và khoản 6 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên.

- Công ty tính thuế TNDN theo hướng dẫn tại Điều 17 Chương V Thông tư số 78/2014/TT-BTC, kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Điều 16 Chương IV Thông tư số 151/2014/TT-BTC nêu trên.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế phát sinh tại đơn vị để áp dụng thực hiện, trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 4 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo để đơn vị biết và thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4; P pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2).

