

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: *6096* /CT-HTr  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày *03* tháng *02* năm *2016*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Lilama (LILAMA UDC)  
(Đ/c: Phòng 506, tòa nhà 101 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội  
MST: 0101367050)

Trả lời công văn số 03UDC/TCKT ngày 12/01/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Lilama (LILAMA UDC) (gọi tắt là Công ty) về vướng mắc việc lập hóa đơn trong trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm a Khoản 7 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC):

*"b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất)..."*

- Căn cứ Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC quy định khai thuế thu nhập doanh nghiệp:

*"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"*

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính:

+ Tại Khoản 10 Điều 7 quy định về giá tính thuế GTGT 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"*

*a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:*

...

*b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng."*

+ Khoản 4 Điều 8 quy định về thời điểm xác định thuế GTGT:

"4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ."

- Căn cứ Điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định về việc lập hoá đơn:

"2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT."

- Căn cứ Công văn số 2846/TCT-CS ngày 02/08/2010 của Tổng cục Thuế về việc xử lý thuế, hoá đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác.

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty ký hợp đồng góp vốn mua căn hộ và đã được Công ty Cổ phần Vinaenco xuất hóa đơn GTGT khi thu tiền góp vốn, sau đó Công ty chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho Tổng công ty Lắp máy Việt Nam theo quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng trong đó có quy định Tổng công ty Lắp máy Việt Nam được kế thừa lợi ích, nghĩa vụ của Công ty thì Công ty thực hiện xuất hóa đơn GTGT trên toàn bộ giá trị chuyển nhượng và thực hiện kê khai nộp thuế theo quy định. Khi Tổng công ty Lắp máy Việt Nam nộp tiền theo tiến độ thì Công ty Cổ phần Vinaenco xuất hóa đơn giao cho Tổng công ty Lắp máy Việt Nam theo quy định.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Lilama (LILAMA UDC) được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- KT4; Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2)

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Mai Sơn