

Số: *1104* /TCT-CS  
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày *02* tháng *4* năm 2018.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TM Thành Nam  
(Địa chỉ: thôn Yên Phú, xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1162/VPCP-ĐMDN ngày 1/2/2018 của Văn Phòng Chính phủ kèm theo bản sao kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Thương mại Thành Nam về thời điểm xác định doanh thu tính thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản với nội dung: Dự án bất động sản của Công ty là tòa nhà hỗn hợp đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Các căn hộ chưa bán, Công ty có chính sách bán hàng là khách hàng chỉ cần đóng 30% giá trị căn hộ là được bàn giao để khách hàng chuyển về ở, số tiền còn lại sẽ đóng dần trong các năm tiếp theo.

Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế GTGT và hóa đơn, chứng từ

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 quy định về thời điểm xác định thuế GTGT:

*“1. Thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.”*

- Tại Khoản 7 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính 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 quy định giá tính thuế như sau:

*“7. Đối với hàng hóa bán theo phương thức trả góp, trả chậm là giá tính theo giá bán trả một lần chưa có thuế GTGT của hàng hóa đó, không bao gồm khoản lãi trả góp, lãi trả chậm.”*

- Tại Khoản 3 Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC hướng dẫn về xử lý hóa đơn đã lập như sau:

*“3. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua, đã giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ, người bán và người mua đã kê khai thuế, sau đó phát hiện sai sót thì người bán và người mua phải lập biên bản hoặc có thỏa thuận bằng văn bản ghi rõ sai sót, đồng thời người bán lập hóa đơn điều chỉnh sai sót. Hóa đơn ghi rõ điều chỉnh (tăng, giảm) số lượng hàng hóa, giá bán, thuế suất thuế giá trị gia tăng..., tiền thuế giá trị gia tăng cho hóa đơn số..., ký hiệu... Căn cứ vào hóa đơn điều chỉnh, người bán và người mua kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào. Hóa đơn điều chỉnh không được ghi số âm (-).”*

## 2. Về thuế TNDN

- Tiết a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định:

*“3. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế đối với một số trường hợp được quy định cụ thể như sau:*

*a) Đối với hàng hóa bán theo phương thức trả góp được xác định theo giá bán hàng hóa trả tiền một lần, không bao gồm tiền lãi trả góp, trả chậm;”*

- Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định:

*“2. Thời điểm xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là thời điểm bàn giao bất động sản.”*

- Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

*“- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”*

Như vậy, về việc tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành về thuế nêu trên. Đề nghị Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Thương mại Thành Nam liên hệ với cơ quan Thuế trực tiếp quản lý và cung cấp đầy đủ tài liệu có liên quan để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TM Thành Nam được biết./.

**Nơi nhận:** 

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Thứ trưởng Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- PTCTr Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Vụ Đổi mới doanh nghiệp – VPCP;
- Văn phòng Bộ (để b/cáo);
- Vụ PC (TCT);
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b). 

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



**Lưu Đức Huy**