

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH TÂY NINH**

Số: /CTTNI-TTHT
V/v lập hóa đơn điện tử.

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

Tây Ninh, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.

(Địa chỉ: khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh)

Cục Thuế nhận được công văn số 96/2023/CV-KT ngày 12/5/2023 của Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công về việc thời điểm lập hóa đơn đối với dịch vụ cho thuê quyền sử dụng đất. Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 3 và khoản 4 Điều 5 Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

...

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.”

Tại khoản 4 Điều 9 và khoản 6 Điều 10 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định:

“Điều 9. Thời điểm lập hóa đơn:

4. Thời điểm lập hóa đơn đối với một số trường hợp cụ thể như sau:

d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp

đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

d.2) Trường hợp đã chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Thời điểm lập hóa đơn thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

...

Điều 10. Nội dung của hóa đơn:

6. Tên, đơn vị tính, số lượng, đơn giá hàng hóa, dịch vụ; thành tiền chưa có thuế giá trị gia tăng, thuế suất thuế giá trị gia tăng, tổng số tiền thuế giá trị gia tăng theo từng loại thuế suất, tổng cộng tiền thuế giá trị gia tăng, tổng tiền thanh toán đã có thuế giá trị gia tăng.

a) Tên, đơn vị tính, số lượng, đơn giá hàng hóa, dịch vụ

- Tên hàng hóa, dịch vụ: Trên hóa đơn phải thể hiện tên hàng hóa, dịch vụ bằng tiếng Việt. Trường hợp bán hàng hóa có nhiều chủng loại khác nhau thì tên hàng hóa thể hiện chi tiết đến từng chủng loại (ví dụ: điện thoại Samsung, điện thoại Nokia...). Trường hợp hàng hóa phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu thì trên hóa đơn phải thể hiện các số hiệu, ký hiệu đặc trưng của hàng hóa mà khi đăng ký pháp luật có yêu cầu. Ví dụ: Số khung, số máy của ô tô, mô tô, địa chỉ, cấp nhà, chiều dài, chiều rộng, số tầng của một ngôi nhà...

...- Đơn vị tính: Người bán căn cứ vào tính chất, đặc điểm của hàng hóa để xác định tên đơn vị tính của hàng hóa thể hiện trên hóa đơn theo đơn vị tính là đơn vị đo lường (ví dụ như: tấn, tạ, yến, kg, g, mg hoặc lượng, lạng, cái, con, chiếc, hộp, can, thùng, bao, gói, tuýp, m³, m², m...). Đối với dịch vụ thì trên hóa đơn không nhất thiết phải có tiêu thức “đơn vị tính” mà đơn vị tính xác định theo từng lần cung cấp dịch vụ và nội dung dịch vụ cung cấp.

- Số lượng hàng hóa, dịch vụ: Người bán ghi số lượng bằng chữ số Ả-rập căn cứ theo đơn vị tính nêu trên. Các loại hàng hóa, dịch vụ đặc thù như điện, nước, dịch vụ viễn thông, dịch vụ công nghệ thông tin, dịch vụ truyền hình, dịch vụ bưu chính chuyển phát, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm được bán theo kỳ nhất định thì trên hóa đơn phải ghi cụ thể kỳ cung cấp hàng hóa, dịch vụ. Đối với các dịch vụ xuất theo kỳ phát sinh, được sử dụng bảng kê để liệt kê các loại hàng hóa, dịch vụ đã bán kèm theo hóa đơn; bảng kê được lưu giữ cùng hóa đơn để phục vụ việc kiểm tra, đối chiếu của các cơ quan có thẩm quyền.

...- Đơn giá hàng hóa, dịch vụ: Người bán ghi đơn giá hàng hóa, dịch vụ theo đơn vị tính nêu trên. Trường hợp các hàng hóa, dịch vụ sử dụng bảng kê để

liệt kê các hàng hóa, dịch vụ đã bán kèm theo hóa đơn thì trên hóa đơn không nhất thiết phải có đơn giá.

b) Thuế suất thuế giá trị gia tăng: Thuế suất thuế giá trị gia tăng thể hiện trên hóa đơn là thuế suất thuế giá trị gia tăng tương ứng với từng loại hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

c) Thành tiền chưa có thuế giá trị gia tăng, tổng số tiền thuế giá trị gia tăng theo từng loại thuế suất, tổng cộng tiền thuế giá trị gia tăng, tổng tiền thanh toán đã có thuế giá trị gia tăng được thể hiện bằng đồng Việt Nam theo chữ số Ả-rập, trừ trường hợp bán hàng thu ngoại tệ không phải chuyển đổi ra đồng Việt Nam thì thể hiện theo nguyên tệ.”

Tại khoản 17 Phụ lục thành phần chứa dữ liệu nghiệp vụ hóa đơn điện tử và phương thức truyền nhận với cơ quan thuế ban hành kèm theo Quyết định số 1510/QĐ-TCT ngày 21/9/2022 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế quy định:

“17. Sửa đổi bổ sung Phụ lục V Quy định tại Quyết định số [1450/QĐ-TCT](#) ngày 07/10/2021.

STT	Giá trị	Mô tả
1	0%	Thuế suất 0%
2	5%	Thuế suất 5%
3	8%	Thuế suất 8%
4	10%	Thuế suất 10%
5	KCT	Không chịu thuế GTGT

”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công hoạt động kinh doanh cho thuê lại quyền sử dụng đất là hình thức kinh doanh bất động sản, khi lập hóa đơn cho hoạt động này, thời điểm lập hóa đơn công ty thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP.

Về nội dung đơn vị tính, số lượng, đơn giá, thuế suất, thành tiền thể hiện trên hóa đơn, Công ty thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 10 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và khoản 17 Phụ lục thành phần chứa dữ liệu nghiệp vụ hóa đơn điện tử và phương thức truyền nhận với cơ quan thuế ban hành kèm theo Quyết định số 1510/QĐ-TCT ngày 21/9/2022 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế nêu trên.

Cục Thuế thông báo đến Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công biết để thực hiện đúng theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Tổng cục Thuế (báo cáo);
- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng TTKT số 3;
- Phòng NV-DT-PC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (5b).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Hồ Ngọc Vân