

Số: 2670 /CT-TTHT
V/v: Chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2016

Kính gửi: Công ty Cổ phần Trừ Môi Khử Trùng
Địa chỉ: 2/29 Hàm Nghi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
Mã số thuế: 0301669450

Trả lời văn bản số 27/TM-KT ngày 03/03/2016 của Công ty về chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 6, Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số Điều của Luật Quản lý thuế quy định khai thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh:

"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 hoá, 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.

c) 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 được nộp theo từng lần phát sinh doanh thu. Trường hợp phát sinh nhiều lần nộp hồ sơ khai thuế trong một tháng thì người nộp thuế có thể đăng ký với Cơ quan thuế nơi nộp hồ sơ khai thuế để nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng theo tháng.

d) Khi khai thuế với cơ quan thuế quản lý trực tiếp, người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu phát sinh và số thuế giá trị gia tăng đã nộp của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh trong hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính. Số thuế đã nộp (theo chứng từ nộp tiền thuế) của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh được trừ vào số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo tờ khai thuế giá trị gia tăng của người nộp thuế tại trụ sở chính".

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế Giá trị gia tăng (GTGT);

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

+ Tại Điểm b Khoản 1 Điều 17 quy định chi phí chuyển nhượng bất động sản:

“b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

...

b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:

...

- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.”

+Tại Khoản 2 Điều 17 quy định thuế suất thuế TNDN:

“Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).”

Căn cứ Khoản 4, Điều 16 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 quy định khai thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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.

Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tại trụ sở chính, trong đó phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cụ thể như sau: Trường hợp số thuế đã nộp thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước. Trường hợp số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn thuế theo quy định. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng, thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác nếu có (áp dụng từ ngày 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

...”.

Căn cứ các quy định trên:

1/ Về thuế GTGT: trường hợp Công ty trụ sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, có tài sản là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 42 đường Lê Thành Phương, Phường Phương Sài, TP. Nha Trang; Nay Công ty muốn chuyển nhượng tài sản trên thì khi chuyển nhượng, Công ty phải lập hoá đơn GTGT giao cho bên nhận chuyển nhượng và thực hiện kê khai nộp thuế tại TP. Hồ Chí Minh, đồng thời Công ty kê khai tạm nộp thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh theo tỷ lệ 2% tại Chi cục Thuế TP Nha Trang (nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản) theo Tờ khai thuế GTGT mẫu 05/GTGT (ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC), số thuế GTGT đã tạm nộp tại Chi cục Thuế TP Nha Trang được trừ vào số thuế GTGT phải nộp tại Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh.

2/ Về thuế TNDN: Từ ngày 01/01/2016, thuế suất thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 20%. Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN tại Chi cục Thuế TP. Nha Trang theo Tờ khai thuế TNDN mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư số 151/2014/TT-BTC. Kết thúc năm 2016, Công ty lập tờ khai quyết toán thuế TNDN tại trụ sở chính, trong đó phải quyết toán riêng số thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản (mẫu 03-5/TNDN ban hành kèm theo Thông tư số 151/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính) theo quy định.

3/ Các khoản chi phí liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chi phí đi lại, lưu trú khách sạn...) nếu có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp và đáp ứng điều kiện tính vào chi phí được trừ thì được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để 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;
 - P.KT4;
 - P.PC;
 - Lưu VT; TTHT.
- 461-11694132/2016/cst/ta

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lệ Nga