

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 27685/CT-TTHT
V/v chính sách thuế đối với
thanh lý tài sản

Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2018

Kính gửi: Công ty CP chứng khoán An Bình (ABS)
(Đ/c: Tầng 16 tòa nhà Geleximco, Số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa,
Quận Đống Đa, TP Hà Nội - MST: 0102036848)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 174/ABS-KTTC2018 ngày 20/3/2018 của Công ty CP chứng khoán An Bình (ABS) (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP 12/2/2015 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 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

+ Tại Khoản 7 Điều 3 sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính như sau:

“7. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:

“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).

Nội dung trên hóa đơn phải đúng nội dung nghiệp vụ kinh tế phát sinh; không được tẩy xóa, sửa chữa; phải dùng cùng màu mực, loại mực không phai, không sử dụng mực đỏ; chữ số và chữ viết phải liên tục, không ngắt quãng, không viết hoặc in đè lên chữ in sẵn và gạch chéo phần còn trống (nếu có). Trường hợp hoá đơn tự in hoặc hoá đơn đặt in được lập bằng máy tính nếu có phần còn trống trên hoá đơn thì không phải gạch chéo.”

+ Tại Điểm e khoản 1 Điều 2 sửa đổi khoản 6 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai 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 hóa chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hóa chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hóa chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

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 số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính

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 Khoản 6 Điều 14 Thông tư 06/2012/TT-BTC ngày 11/1/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 và Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/3/2012) quy định như sau:

"6. Thuế giá trị gia tăng đầu vào của hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế giá trị gia tăng nêu tại Điều 4 Thông tư này được tính vào nguyên giá tài sản cố định, giá trị nguyên vật liệu hoặc chi phí kinh doanh. Trừ các trường hợp sau:

...

- Căn cứ Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính 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 Luật Thuế giá trị gia tăng (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/1/2014):

+ Tại Khoản 10 Điều 7 quy định về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

"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.

...”

+ Tại Điều 11 quy định về thuế suất thuế GTGT 10% như sau:

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

...”

- Căn cứ Điều 16 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 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 TNDN:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

...”

- 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, sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“Điều 12. 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

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...”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp năm 2012 Công ty mua căn hộ chung cư tại TP Hồ Chí Minh để làm trụ sở của Chi nhánh, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh không chịu thuế GTGT, đến nay, Công ty chuyển nhượng căn hộ chung cư nêu trên thì:

- Về thuế GTGT, hóa đơn:

+ Năm 2012 Công ty mua căn hộ chung cư phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh không chịu thuế GTGT thì thuế GTGT đầu vào của căn hộ chung cư này được hạch toán vào nguyên giá của căn hộ chung cư. Số thuế GTGT đầu vào đã tính vào nguyên giá của căn hộ chung cư thì không được kê khai, khấu trừ.

+ Khi chuyển nhượng căn hộ chung cư, Công ty lập hóa đơn GTGT theo quy định, thuế suất thuế GTGT 10%. Giá tính thuế GTGT được xác định theo hướng dẫn tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư 219/2013/TT-BTC nêu trên.

+ Công ty khai thuế GTGT tạm tính theo tỷ lệ 2% với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh. Khi khai thuế với cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế TP Hà Nội), Công ty phải tổng hợp doanh thu phát sinh và số thuế GTGT đã nộp của doanh thu 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 chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh được trừ vào số thuế GTGT phải nộp theo tờ khai thuế giá GTGT của người nộp thuế tại trụ sở chính.

- Về thuế TNDN:

+ Công ty thực hiện khai thuế TNDN tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng 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 151/2014/TT-BTC, hồ sơ khai thuế được nộp tại cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

+ Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế TNDN tại trụ sở chính, trong đó phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ Phòng Kiểm tra thuế số 4 – Cục Thuế TP Hà Nội để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty CP chứng khoán An Bình (ABS) được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT 4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,3)

