

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Số ~~278~~4/CTBRV-TTHT
V/v kê khai, nộp thuế chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và công trình trên đất.

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Đại Không Gian.
Địa chỉ: lô II-1B, KCN Mỹ Xuân B1-Tiến Hưng, phường Mỹ Xuân,
thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Mã số thuế: 3500959336.

Trả lời văn bản số 01/SMV.2024 ngày 15/03/2024 (Cục Thuế nhận ngày 19/03/2024) của Công ty TNHH Đại Không Gian (Công ty) về việc kê khai, nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất, Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ;

- Tại Điều 4 quy định nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

"1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

...";

- Tại Điều 9 quy định thời điểm lập hóa đơn:

"1. Thời điểm lập hóa đơn đối với bán hàng hóa (bao gồm cả bán tài sản nhà nước, tài sản tịch thu, sung quỹ nhà nước và bán hàng dự trữ quốc gia) 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.

...

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. ...";

Căn cứ Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/07/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP;

- Tại Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

*...
a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.*

...”;

Căn cứ Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT; quy định 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 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ trưởng 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 thu nhập doanh nghiệp;

- Tại Điều 16 quy định 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.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.”;

- Tại Điều 17 quy định căn cứ tính thuế:

“Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có). ...

- 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.

...

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:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

...

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

...
2. 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 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN);

- Tại Điều 4 sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế.

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

... ”;

- Tại Điều 9 sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

...

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế và không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

... ”;

Căn cứ Điều 87 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ; quy định hiệu lực thi hành:

“1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.

2. Mẫu biểu hồ sơ khai thuế quy định tại Thông tư này được áp dụng đối với các kỳ tính thuế bắt đầu từ ngày 01/01/2022 trở đi. Đối với khai quyết toán thuế của kỳ tính thuế năm 2021 cũng được áp dụng theo mẫu biểu hồ sơ quy định tại Thông tư này. ... ”.

Căn cứ Mục VI Phụ Lục II Danh mục mẫu biểu hồ sơ khai thuế (Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính); quy định Mẫu biểu hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp:

“ ...

21. *Mẫu số 02/TNDN: Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh)*

... ”

Căn cứ các quy định trên, nếu Công ty chuyển nhượng bất động sản thì:

- Về thuế GTGT: Căn cứ các quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP; Nghị định số 49/2022/NĐ-CP và Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên để lập hóa đơn, xác định giá tính thuế và thuế suất thuế GTGT.

- Về thuế TNDN: Căn cứ các quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, Thông tư số 96/2015/TT-BTC và Thông tư số 80/2021/TT-BTC nêu trên để thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN.

Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thông báo để Công ty TNHH Đại Không Gian được biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT1;
- Phòng NVDTTC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT. (Lâm-5b)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Hiệp Hưng