

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 32167 /CTHN-TTHT
V/v chính sách thuế và hạch toán kế
toán khi hợp đồng mua bán có thay
đổi

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2021

Kính gửi: Công ty CP tập đoàn bất động sản CRV
(Địa chỉ: Tầng 12, Tòa tháp Gold Tower, Số 275, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh
Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội; MST: 0102003419)

Trả lời văn bản số 0306/CV/CRV ngày 03/06/2021 giải trình, bổ sung thông
tin cho công văn số 313/CV/CRV ngày 31/3/2021 của Công ty CP tập đoàn bất động
sản CRV (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế và cách hạch toán kế
toán trong trường hợp thanh lý hợp đồng cũ để lập lại hợp đồng mới khi nghiệp vụ
đã hoàn thành, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 5, Điều 19 Mục 2, Chương II Luật kinh doanh bất động sản
số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2019 quy định nguyên tắc mua bán nhà, công trình
xây dựng:

"Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

...

*5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên
bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán
đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác."*

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội
quy định:

...Điều 385. Khái niệm hợp đồng

*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm
dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*

...Điều 422. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:...

2. Theo thỏa thuận của các bên;..."

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính
hướng dẫn 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 GTGT:

+ Tại khoản 4 Điều 8 hướng dẫn về thời điểm xác định thuế GTGT đối với
hoạt động chuyên nhượng bất động sản:

*"4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây
dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ
thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được,
cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ."*

+ Tại khoản 10 Điều 7 hướng dẫn giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN hướng dẫn về căn cứ tính thuế TNDN.

- Căn cứ khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC 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).

...”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Về nguyên tắc, người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ...(trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất) theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nội dung vướng mắc của Công ty về việc thanh lý hợp đồng mua bán văn phòng để lập lại hợp đồng mới sau khi đã nhận bàn giao văn phòng không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Thuế. Đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn.

Nội dung vướng mắc của Công ty về hạch toán kế toán, đề nghị Công ty liên hệ với Cục Quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán để được hướng dẫn.

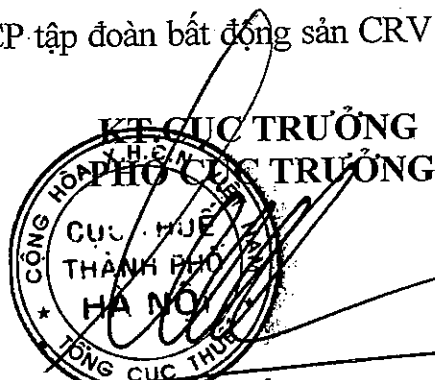
Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, đơn vị có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra kiểm tra số 9 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty CP tập đoàn bất động sản CRV được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TIKT9;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2) ✓

6/3



Nguyễn Tiến Trường