

Số: 3292 /TCT-KK
V/v kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Công ty CP phát triển đô thị và khu công nghiệp Quảng Nam-Đà Nẵng
(Địa chỉ: 21 Lê Hồng Phong, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)

Trả lời công văn số 114/CV-TCKT ngày 12/06/2020 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Quảng Nam-Đà Nẵng (MST 0400100841; sau đây gọi là "Công ty") về việc kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng (GTGT) và thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Điện Nam – Điện Ngọc thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam của Chi nhánh Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Quảng Nam-Đà Nẵng ; sau đây gọi là "Chi nhánh" , Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại Điều 1 và Khoản 1 Điều 45 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13:

"Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể và hoạt động có liên quan của doanh nghiệp, bao gồm công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân; quy định về nhóm công ty."

"Điều 45. Chi nhánh, văn phòng đại diện và địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp

1. Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Ngành, nghề kinh doanh của chi nhánh phải đúng với ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp."

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13:

"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";

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 25 Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế:

"3. ...Trường hợp người nộp thuế có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nhưng có hoạt động khai thác tài nguyên, chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế) nơi phát sinh hoạt động khai thác tài nguyên, chuyển nhượng bất động sản."

Căn cứ hướng dẫn tại Điểm c Khoản 1 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế;

"1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế GTGT cho cơ quan thuế

... c) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc kinh doanh ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế GTGT cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp của đơn vị trực thuộc; nếu đơn vị trực thuộc không trực tiếp bán hàng, không phát sinh doanh thu thì thực hiện khai thuế tập trung tại trụ sở chính của người nộp thuế.

Đối với trường hợp người nộp thuế có dự án kinh doanh bất động sản ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính, có thành lập đơn vị trực thuộc (chi nhánh, Ban quản lý dự án...) thì người nộp thuế phải thực hiện đăng ký thuế và nộp thuế theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với cơ quan thuế địa phương nơi phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản.

Ví dụ 12: Công ty kinh doanh bất động sản A có trụ sở tại Hà Nội, Công ty là chủ đầu tư dự án phát triển nhà tại thành phố Đà Nẵng, Công ty thành lập chi nhánh tại Đà Nẵng để quản lý dự án thì chi nhánh Công ty A phải thực hiện đăng ký thuế, khai nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản này tại Đà Nẵng."

Căn cứ hướng dẫn tại Điểm đ Khoản 1 và Khoản 6 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC (nêu trên) đã được sửa đổi, bổ sung tại Điểm a và Điểm e Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 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:

"1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế GTGT cho cơ quan thuế

... đ) Trường hợp người nộp thuế có hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh mà giá trị công trình xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh bao gồm cả thuế GTGT từ 1 tỷ đồng trở lên, và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, mà không thành lập đơn vị trực thuộc tại địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính (sau đây gọi là kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh) thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý tại địa phương có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

Căn cứ tình hình thực tế trên địa bàn quản lý, giao Cục trưởng Cục Thuế địa phương quyết định về nơi kê khai thuế đối với hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

Ví dụ...";

"6. Khai thuế GTGT 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 GTGT tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hóa chịu thuế suất thuế GTGT 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hóa chịu thuế suất thuế GTGT 5% trên doanh thu hàng hóa chưa có thuế GTGT 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 GTGT 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 GTGT 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 GTGT 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 GTGT 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 GTGT 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 GTGT phải nộp theo tờ khai thuế GTGT của người nộp thuế tại trụ sở chính."

Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 1, Khoản 3, Điểm b và Điểm c Khoản 4 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC (nêu trên) đã được sửa đổi, bổ sung tại 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:

"1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế TNDN cho cơ quan thuế

a) Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế TNDN cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

b) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế TNDN phát sinh tại đơn vị trực thuộc cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp đơn vị trực thuộc.

c) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc nhưng hạch toán phụ thuộc thì đơn vị trực thuộc đó không phải nộp hồ sơ khai thuế TNDN; khi nộp hồ sơ khai thuế TNDN, người nộp thuế có trách nhiệm khai tập trung tại trụ sở chính cả phần phát sinh tại đơn vị trực thuộc. ";

"3. Khai quyết toán thuế TNDN

a) Khai quyết toán thuế TNDN bao gồm khai quyết toán thuế TNDN năm và khai quyết toán thuế TNDN đến thời điểm có quyết định về việc doanh nghiệp thực

hiện chia, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, chấm dứt hoạt động.

b) Hồ sơ khai quyết toán thuế TNDN bao gồm:

b.1) Tờ khai quyết toán thuế TNDN theo mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

b.2) Báo cáo tài chính năm hoặc báo cáo tài chính đến thời điểm có quyết định về việc doanh nghiệp thực hiện chia, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, giải thể, chấm dứt hoạt động.

b.3) Một hoặc một số phụ lục kèm theo tờ khai ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC và Thông tư này (tùy theo thực tế phát sinh của người nộp thuế):

... - Phụ lục thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-5/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.";

"4. Khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế TNDN

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế TNDN 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. ...

c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế TNDN tạm tính hàng quý theo quy định. Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.

Kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế TNDN cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế TNDN theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.

Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cụ thể như sau: Trường hợp số thuế đã tạm nộp trong năm thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế TNDN thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào NSNN. Trường hợp số thuế đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế TNDN còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế TNDN 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 01/01/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế TNDN."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật và có trụ sở chính tại thành phố Đà Nẵng. Công ty có thành lập Chi nhánh hạch toán phụ thuộc tại tỉnh Quảng Nam thì việc kê khai, nộp thuế tại Chi nhánh được thực hiện như sau:

- Về thuế GTGT: Chi nhánh thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC.

- Về thuế TNDN: Chi nhánh tạm nộp thuế TNDN theo hướng dẫn tại Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC. Kết thúc năm tính thuế, Công ty thực hiện quyết toán thuế TNDN cho cả hoạt động của chi nhánh tại cơ quan thuế quản lý trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp trong năm thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế TNDN thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước tại trụ sở chính.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Quảng Nam-Đà Nẵng được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCT Phi Vân Tuấn (để b/c);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Các Vụ: PC, CS (TCT);
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố: Quảng Nam, Đà Nẵng;
- Website TCT;
- Lưu: VT, KK. 10

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ KÊ KHAI & KẾ TOÁN THUẾ
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Đào Ngọc Sơn