

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 32937/CTBDU-TTHT  
V/v chính sách thuế

Bình Dương, ngày 13 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: CÔNG TY TNHH RIC CORPORATION LIMITED  
(Địa chỉ: Số 2 VSIP II-A đường số 27, Khu công nghiệp Việt Nam - Singa,  
Phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;  
MST: 3700886533)

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được công văn số RIC02/2023 của CÔNG TY TNHH RIC CORPORATION LIMITED (gọi tắt là “Công ty”) đề nghị hướng dẫn về chính sách thuế. Về vấn đề này, Cục Thuế trả lời như sau:

- Căn cứ khoản 2 Điều 42 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2020) quy định nguyên tắc khai thuế, tính thuế:

“Người nộp thuế tự tính số tiền thuế phải nộp, trừ trường hợp việc tính thuế do cơ quan quản lý thuế thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

- Căn cứ Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ quy định:

“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.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.



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.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng 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 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định:

+ Tại khoản 6, khoản 20 Điều 4 quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

“Điều 4. Đối tượng không chịu thuế GTGT

...6. Chuyển quyền sử dụng đất.

...20. Hàng hóa chuyển khẩu, quá cảnh qua lãnh thổ Việt Nam; hàng tạm nhập khẩu, tái xuất khẩu; hàng tạm xuất khẩu, tái nhập khẩu; nguyên liệu, vật tư nhập khẩu để sản xuất, gia công hàng hóa xuất khẩu theo hợp đồng sản xuất, gia công xuất khẩu ký kết với bên nước ngoài.

Hàng hóa, dịch vụ được mua bán giữa nước ngoài với các khu phi thuế quan và giữa các khu phi thuế quan với nhau.

Khu phi thuế quan bao gồm: khu chế xuất, doanh nghiệp chế xuất, kho bảo thuế, khu bảo thuế, kho ngoại quan, khu kinh tế thương mại đặc biệt, khu thương mại - công nghiệp và các khu vực kinh tế khác được thành lập và được hưởng các ưu đãi về thuế như khu phi thuế quan theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Quan hệ mua bán trao đổi hàng hóa giữa các khu này với bên ngoài là quan hệ xuất khẩu, nhập khẩu.

Hồ sơ, thủ tục để xác định và xử lý không thu thuế GTGT trong các trường hợp này thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về thủ tục hải quan; kiểm tra, giám sát hải quan; thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và quản lý thuế đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu.”

+ Tại Điều 6 quy định về căn cứ tính thuế:

“Điều 6. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế giá trị gia tăng là giá tính thuế và thuế suất.”

+ Tại Điều 9 quy định về thuế suất 0%

“Điều 9. Thuế suất 0%

1. Thuế suất 0%: áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu; hoạt động xây dựng, lắp đặt công trình ở nước ngoài và ở trong khu phi thuế quan; vận tải quốc tế; hàng hóa, dịch vụ thuộc diện không chịu thuế GTGT khi xuất khẩu, trừ các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% hướng dẫn tại khoản 3 Điều này.

Hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu là hàng hóa, dịch vụ được bán, cung ứng cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài và tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; bán, cung ứng cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan; hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho khách hàng nước ngoài theo quy định của pháp luật.

...đ) Các hàng hóa, dịch vụ khác:

- Hoạt động xây dựng, lắp đặt công trình ở nước ngoài hoặc ở trong khu phi thuế quan;

- Hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT khi xuất khẩu, trừ các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% hướng dẫn tại khoản 3 Điều này;

- Dịch vụ sửa chữa tàu bay, tàu biển cung cấp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Điều kiện áp dụng thuế suất 0%:

a) Đối với hàng hóa xuất khẩu:

- Có hợp đồng bán, gia công hàng hóa xuất khẩu; hợp đồng ủy thác xuất khẩu;

- Có chứng từ thanh toán tiền hàng hóa xuất khẩu qua ngân hàng và các chứng từ khác theo quy định của pháp luật;

- Có tờ khai hải quan theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Thông tư này.

...”

+ Tại khoản 2 Điều 16 quy định:

“Điều 16. Điều kiện khấu trừ, hoàn thuế đầu vào của hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu

Hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu (trừ các trường hợp hướng dẫn Điều 17 Thông tư này) để được khấu trừ thuế, hoàn thuế GTGT đầu vào phải có đủ điều kiện và các thủ tục nêu tại khoản 2 Điều 9 và khoản 1 Điều 15 Thông tư này, cụ thể như sau:

...2. Tờ khai hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu đã làm xong thủ tục hải quan theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về thủ tục hải quan; kiểm tra, giám sát hải quan; thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và quản lý thuế đối với hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu.

...

Riêng các trường hợp sau không cần tờ khai hải quan:

...- Hoạt động xây dựng, lắp đặt công trình ở nước ngoài hoặc ở trong khu phi thuế quan.





...

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

*"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 công văn 5892/TCT-CS ngày 30/12/2014 của Tổng cục Thuế về việc hóa đơn và thuế GTGT có hướng dẫn:

*"Việc chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Goko Spring Việt Nam (là doanh nghiệp chế xuất) cho Công ty TNHH Asahi Denso Việt Nam (là doanh nghiệp nội địa) không phải là hoạt động phục vụ cho mục đích kinh doanh của doanh nghiệp chế xuất do đó thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 10%."*

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

*"Điều 8. Loại hóa đơn*

*Hóa đơn quy định tại Nghị định này gồm các loại sau:*

...

*2. Hóa đơn bán hàng là hóa đơn dành cho các tổ chức, cá nhân như sau:*

...

*b) Tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ vào nội địa và khi bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ giữa các tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan với nhau, xuất khẩu hàng hóa, cung cấp dịch vụ ra nước ngoài, trên hóa đơn ghi rõ "Dành cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan."*

- Căn cứ khoản 10 Điều 1 Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 15 Thông tư 219/2013/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 và Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính) quy định về điều kiện khấu trừ thuế GTGT đầu vào:

*"Điều 15. Điều kiện khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào*

*1. Có hóa đơn giá trị gia tăng hợp pháp của hàng hóa, dịch vụ mua vào hoặc chứng từ nộp thuế giá trị gia tăng khâu nhập khẩu hoặc chứng từ nộp thuế GTGT thay cho phía nước ngoài theo hướng dẫn của Bộ Tài chính áp dụng đối với các tổ chức nước ngoài không có tư cách pháp nhân Việt Nam và cá nhân nước ngoài kinh doanh hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam.*

*2. Có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với hàng hóa, dịch vụ mua vào (bao gồm cả hàng hóa nhập khẩu) từ hai mươi triệu đồng trở lên, trừ các trường hợp giá trị hàng hóa, dịch vụ nhập khẩu từng lần có giá trị dưới hai mươi*

triệu đồng, hàng hóa, dịch vụ mua vào từng lần theo hóa đơn dưới hai mươi triệu đồng theo giá đã có thuế GTGT và trường hợp cơ sở kinh doanh nhập khẩu hàng hóa là quà biếu, quà tặng của tổ chức, cá nhân ở nước ngoài.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt gồm chứng từ thanh toán qua ngân hàng và chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt khác hướng dẫn tại khoản 3 và khoản 4 Điều này...”

- 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 (GTGT).

- Tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 18 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoàn thuế GTGT.

- Tại Điều 2 Thông tư 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 18 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 của Bộ Tài chính) hướng dẫn hoàn thuế đối với hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu.

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế có ý kiến về nguyên tắc như sau:

Đối với việc thực hiện hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT. Nếu doanh nghiệp chế xuất có phát sinh nghiệp vụ kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê cho doanh nghiệp nội địa thì không phải là hoạt động phục vụ cho sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp chế xuất do đó thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 10%, sử dụng hóa đơn bán hàng điện tử, trên hóa đơn ghi rõ “Dành cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan” với giá bán đã bao gồm thuế GTGT và thực hiện kê khai thuế GTGT theo hướng dẫn tại Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Điều kiện khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào được quy định tại khoản 10 Điều 1 Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính.

Đối tượng và trường hợp được hoàn thuế GTGT áp dụng quy định tại Điều 2 Thông tư số 25/2018/TT-BTC, khoản 3 Điều 1 Thông tư số 130/2016/TT-BTC; và Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên.

Căn cứ vào nội dung Công ty trình bày tại văn bản hỏi: hiện Công ty đang có dự kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và nhà xưởng gắn liền trên đất cho đối tác nước ngoài thành lập công ty FDI hoạt động không theo quy chế doanh nghiệp chế xuất, đang giai đoạn dự kiến và chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng nên cơ quan thuế chưa đủ cơ sở hướng dẫn Công ty về thuế.

Khi có phát sinh chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê, Công ty liên hệ cơ quan quản lý là Ban Quản lý Khu công nghiệp và Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục theo đúng thẩm quyền.



Cơ quan Thuế khi nhận được đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xác định nghĩa vụ thuế theo yêu cầu của cơ quan chức năng đúng quy trình quy định.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị và đối chiếu với các văn bản pháp luật để thực hiện theo đúng quy định.

Trường hợp có vướng mắc về chính sách thuế, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Bình Dương được đăng tải trên trang điện tử: <http://binhduong.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra kiểm tra 1 (điện thoại: 0274.3833159) để được hỗ trợ giải quyết.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời cho Công ty biết để thực hiện. *17/10/2017*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Phòng TTKT1...5 (email);
  - Lưu: VT, TTHT (Trí) (3b), *mm*
- (231204/ZV09/0001/7401/031131870)

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Mạnh Đông**