

Số: *37936* /CT-TTHT

Hà Nội, ngày *05* tháng *6* năm 2018

V/v hướng dẫn kê khai thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng bất động
sản tại dự án khác tỉnh, thành phố
trực thuộc trung ương

Kính gửi: Chi nhánh Hà Nội - Công ty CP kinh doanh địa ốc Him Lam
(Đ/c: Tòa nhà Long Biên, Sân Golf Long Biên, Phường Phúc Đồng, Quận Long
Biên, Hà Nội – MST:0305747212-002)

Trả lời công văn số 01/04/2018CV-HLL-HN ngày 16/04/2018 của Chi nhánh
Hà Nội - Công ty CP kinh doanh địa ốc Him Lam hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế
TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 25 Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/07/2013 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:

“ Điều 25. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

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

- Căn cứ Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 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 và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ.

+ Tại khoản 1, khoản 3 điều 11 quy định về trách nhiệm kê khai thuế GTGT:

“1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế

a) Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế quản lý
trực tiếp.

...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 giá trị gia tăng 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."

+ Tại khoản 5 Điều 12 quy định về trách nhiệm kê khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Căn cứ tiết c khoản 1 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, sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC quy định về kê khai thuế TNDN:

1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế

a) Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp; khi nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp, người nộp thuế có trách nhiệm khai tập trung tại trụ sở chính cả phần phát sinh tại đơn vị trực thuộc.

...

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.

...

c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.

Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước. 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 thu nhập doanh nghiệp còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp 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 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.”

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế Giá trị gia tăng (GTGT);

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

+ Tại Điểm b Khoản 1 Điều 17 quy định chi phí chuyển nhượng bất động sản:

“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:

...

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

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.”

+ Tại Khoản 2 Điều 17 quy định thuế suất thuế TNDN:

“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 công văn số 4975/TCT-KK ngày 27/10/2017 của Tổng cục Thuế hướng dẫn về khai, nộp thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản ~~theo~~ *tính*.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty CP Kinh doanh địa ốc Him Lam có trụ sở chính tại TP Hồ Chí Minh, có dự án đầu tư dự án kinh doanh bất động sản tại Hà Nội. Công ty thành lập Chi nhánh tại Hà Nội (hạch toán phụ thuộc) thì việc kê khai thuế TNDN, GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án tại Hà Nội thực hiện như sau:

- Thuế GTGT: Công ty CP Kinh doanh địa ốc Him Lam - Chi nhánh Hà Nội thực hiện đăng ký thuế và nộp thuế theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc dự án tại Hà Nội cho Cục Thuế TP Hà Nội theo hướng dẫn tại Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC.

- Thuế TNDN: Công ty CP Kinh doanh địa ốc Him Lam có trách nhiệm tính và tạm nộp số thuế TNDN tạm tính hàng quý hoặc theo lần phát sinh đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc dự án tại Hà Nội cho Cục Thuế TP Hà Nội. Kết thúc năm tính thuế, Công ty làm thủ tục quyết toán thuế TNDN cho toàn bộ hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc dự án đã tạm nộp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh theo hướng dẫn tại khoản 5 Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC và được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC.



Nếu còn vướng mắc, đề nghị đơn vị cung cấp hồ sơ và liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 4 để căn cứ vào tình hình cụ thể hướng dẫn đơn vị thực hiện.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Chi nhánh Hà Nội - Công ty CP kinh doanh địa ốc Him Lam được biết và thực hiện. //

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)

