

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẮC GIANG

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

Số: /CTBGI-TTHT
V/v xuất hóa đơn và nộp thuế
chuyển nhượng bất động sản

Bắc Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Thức ăn chăn nuôi đặc khu HOPE Việt Nam
Địa chỉ: Lô C (C4), KCN Quang Châu, phường Quang Châu,
thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; Mã số thuế: 2400525502

Ngày 20/5/2024, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang nhận Công văn số HOPE2024-01 ngày 17/5/2024 của Công ty TNHH Thức ăn chăn nuôi đặc khu HOPE Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty), hỏi về việc xuất hóa đơn và nộp thuế chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 10 Điều 3 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội:

“ Điều 3. Giải thích từ ngữ

...

10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.”

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ:

“Điều 4. 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.

... ”

Căn cứ khoản 6 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành 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 giá trị gia tăng quy định đối tượng không chịu thuế GTGT như sau:

“Điều 4. Đối tượng không chịu thuế GTGT

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất.

...”

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của 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 TNDN:

- Tại Điều 16 quy định đối tượng chịu thuế

“Điều 16. 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. Căn cứ tính thuế

“ Điều 17. 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).

... ”

Căn cứ Điều 55 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định về thời hạn nộp thuế:

“Điều 55. Thời hạn nộp thuế

1. Trường hợp người nộp thuế tính thuế, thời hạn nộp thuế chậm nhất là ngày cuối cùng của thời hạn nộp hồ sơ khai thuế. Trường hợp khai bổ sung hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế là thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế có sai, sót.

Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp thì tạm nộp theo quý, thời hạn nộp thuế chậm nhất là ngày 30 của tháng đầu quý sau.

... ”

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung Công ty hỏi, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời nguyên tắc như sau:

- Trường hợp Công ty có một lô đất nằm trong dự án đầu tư đã được BQL các KCN tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, lô đất này đã được công ty trả tiền thuê đất cho đơn vị cho thuê và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được tách riêng với phần đất mà công ty đang sử dụng. Nay do không có nhu cầu sử dụng, công ty chuyển nhượng lô đất này (chuyển quyền sử dụng đất) cho một công ty khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất công ty phải lập hóa đơn theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

- Về nộp thuế: Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng nộp thuế GTGT nhưng phải kê khai nộp thuế TNDN theo quy định, cách xác định số thuế TNDN phải nộp đối hoạt động này công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

- Về thời hạn nộp thuế: Công ty căn cứ Điều 55 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội để thực hiện.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh để xác định và thực hiện theo đúng các quy định của pháp.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời để Công ty được biết và thực hiện, quá trình thực hiện còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang, số máy điện thoại 0204.3.857.284 để được hỗ trợ ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Phòng: NVDTTC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Hùng