

Số: 39343 /CT-HTT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 13 tháng 6 năm 2016

Kính gửi: Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng, địa ốc Việt Hân
Địa chỉ: tầng 10 Tòa nhà Sky City Tháp A, 88 Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội
MST: 0304683887

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 54/CV-VH/2016 ngày 01/4/2016 của Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng, địa ốc Việt Hân (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 4 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 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 thời điểm xác định thuế GTGT..

“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”.

- Căn cứ Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định nguyên tắc lập hoá đơn

“1. Nguyên tắc lập hoá đơn

...

d) Hoá đơn được lập theo thứ tự liên tục từ số nhỏ đến số lớn.

Trường hợp tổ chức kinh doanh có nhiều đơn vị trực thuộc trực tiếp bán hàng hoặc nhiều cơ sở nhận ủy nhiệm cùng sử dụng hình thức hoá đơn đặt in có cùng ký hiệu theo phương thức phân chia cho từng cơ sở trong toàn hệ thống thì tổ chức kinh doanh phải có sổ theo dõi phân bổ số lượng hoá đơn cho từng đơn vị trực thuộc, từng cơ sở nhận ủy nhiệm. Các đơn vị trực thuộc, cơ sở nhận ủy nhiệm phải sử dụng hoá đơn theo thứ tự từ số nhỏ đến số lớn trong phạm vi số hoá đơn được phân chia...

2. Cách lập một số tiêu thức cụ thể trên hoá đơn

a) Tiêu thức “Ngày tháng năm” lập hóa đơn

Ngày lập hóa đơn đối với bán hàng hoá là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hoá cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

...

Trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì ngày lập hóa đơn là ngày thu tiền...

- 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 một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, 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 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 (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất)..."

- Căn cứ Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân quy định các khoản thu nhập chịu thuế.

- Căn cứ công văn số 54/CV-VH/2016 ngày 01/4/2016 của Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng, địa ốc Việt Hân.

Căn cứ các quy định trên Cục Thuế TP Hà Nội trả lời theo nguyên tắc như sau:

- Đối với tiền đặt cọc: Trường hợp khi Công ty có nhận một khoản tiền đặt cọc của khách hàng trước khi ký hợp đồng để đảm bảo việc giữ chỗ mua căn hộ hình thành trong tương lai (bao gồm cả trường hợp khách hàng tiếp tục ký hợp đồng hoặc khách hàng không ký hợp đồng mua căn hộ) nếu việc thu tiền đặt cọc không nằm trong tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, thì Công ty chưa phải lập hóa đơn GTGT.

- Đối với việc sử dụng hóa đơn:

+ Công ty có thực hiện thu tiền mua căn hộ của khách hàng theo tiến độ, trường hợp cùng một khách hàng nộp tiền cho một hợp đồng nhiều lần trong ngày thì đơn vị xuất 01 hóa đơn tổng trong ngày theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính.

+ Ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp trong thời gian tới có hoạt động kinh doanh khác, Công ty có những đơn vị trực thuộc trực tiếp bán hàng thì Công ty phân bổ số lượng hóa đơn cho các đơn vị sử dụng và phải theo dõi quản lý theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính.

- Đối với việc Công ty thỏa thuận về chiết khấu thanh toán:

+ Trường hợp khách hàng là doanh nghiệp đóng tiền trước tiến độ, Công ty và khách hàng ký phụ lục hợp đồng theo thỏa thuận điều chỉnh giảm giá trị căn hộ cho khoản chiết khấu thanh toán thì Công ty không phải xuất hóa đơn, kê khai, tính nộp thuế GTGT.

+ Trường hợp khách hàng là cá nhân đóng tiền trước tiến độ, Công ty và khách hàng ký phụ lục hợp đồng theo thỏa thuận điều chỉnh giảm giá trị căn hộ cho khoản chiết khấu thanh toán thì khoản chiết khấu thanh toán cho cá nhân điều chỉnh giảm giá trị căn hộ nêu trên không thuộc các khoản thu nhập chịu thuế theo quy định tại Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính, Công ty không phải khấu trừ 10% thuế TNCN.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng: KT4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, Htr(02)

