

Số: ~~3977~~ /TCT-CS
V/v hoá đơn.

Hà Nội, ngày 16 tháng 10 năm 2018.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1083/CT-THNVDT ngày 27/4/2018 của Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên về hoá đơn và kê khai thuế, lệ phí. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ điểm 2, mục I, Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT hướng dẫn thời điểm xác định thuế GTGT: “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 quy định tại điểm 2.13c mục IV phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính thì:

“Trường hợp cơ sở 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 khi thu tiền, cơ sở kinh doanh phải lập hoá đơn GTGT.”

Căn cứ khoản 4 Điều 8 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 và Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ hướng dẫn:

“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 điểm 2.11 Phụ lục 4 hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ đối với một số trường hợp ban hành kèm theo Thông tư số 153/2010/TT-BTC ngày 28/9/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân 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 khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT”.

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính:

+ Tại Khoản 10 Điều 7 quy định về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

...

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.”

+ Khoản 4 Điều 8 quy định về 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 Điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định về việc lập hóa đơn:

“2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân 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 khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT.”

Căn cứ điểm a Khoản 7 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC):

“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 quy định nêu trên, trường hợp kinh doanh bất động sản, xây dựng hạ tầng khu dân cư để bán thì về nguyên tắc người bán (chủ đầu tư) phải xuất hoá đơn giao cho khách hàng (người mua - người tiêu dùng) khi mua bất động sản trả tiền theo tiến độ.

Tại công văn, Cục Thuế có nêu: Công ty CP Sông Đà 2 được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện xây dựng hạ tầng khu dân cư Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng thành phố Thái Nguyên, sau đó Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng lại một số ô đất cho Công ty CP ĐTPTN và ĐTM Hà Nội, Công ty ĐTPTN và ĐTM Hà Nội tiếp tục chuyển nhượng lại cho các cá nhân.

Tuy nhiên, Cục Thuế không nêu rõ khoản tiền mà Công ty CP ĐTPTN và ĐTM Hà Nội nhận từ các cá nhân đã chuyển cho Công ty CP Sông Đà 2 chưa? Công ty CP Sông Đà 2 đã kê khai nộp thuế đối với khoản tiền của các cá nhân (nhận được từ Công ty CP ĐTPTN và ĐTM Hà Nội) như thế nào?

Trường hợp nhà đầu tư thứ cấp không xuất hoá đơn cho khách hàng thì chủ đầu tư có xuất hoá đơn được không?

Cục Thuế cũng không nêu rõ tình hình thực tế về việc Công ty CP Sông Đà 2 thoả thuận việc hỗ trợ giải quyết một phần thiệt hại của khách hàng đã nộp tiền đăng ký mua đất dự án của Công ty ĐTPTN và ĐTM Hà Nội, việc chuyển nhượng ô đất tại Dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng thành phố Thái Nguyên cho khách hàng bị hại trong vụ án Lương Xuân Cường thực hiện cụ thể như thế nào? và không có kiến nghị xử lý cụ thể.

Do đó, đề nghị Cục Thuế căn cứ chế độ quy định nêu trên và tình hình thực tế để giải quyết theo quy định.

Tổng cục Thuế có ý kiến Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên được biết ./.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Cục Thuế thành phố Hà Nội (để phối hợp thực hiện)
- Vụ PC-TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS(3b)._g

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy