

Số: **40** /TCT-CS  
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày **3** tháng **1** năm 2018

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn.  
(Đ/c: 220 Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, TP. HCM)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 208/CV-KHKD ngày 05/10/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn về chính sách thuế giá trị gia tăng. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 6 Mục II Phần A Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về đối tượng không chịu thuế như sau:

“6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

Tại khoản 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế như sau:

“1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.”

Tại điểm b.1 và b.2 khoản 2.18 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn chứng từ như sau:

“b.1. Tài sản góp vốn vào doanh nghiệp phải có: biên bản góp vốn sản xuất kinh doanh, hợp đồng liên doanh, liên kết; biên bản định giá tài sản của Hội đồng giao nhận vốn góp của các bên góp vốn (hoặc văn bản định giá của tổ chức có chức năng định giá theo quy định của pháp luật), kèm theo bộ hồ sơ về nguồn gốc tài sản.

...

Cơ sở kinh doanh không phải kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng trong các trường hợp:

...

- Góp vốn bằng tài sản để thành lập doanh nghiệp;”

Tại Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lập hóa đơn như sau:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hoá dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hoá.”

Tại điểm 2.8 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ hướng dẫn như sau :

“2.8. Tổ chức, cá nhân mua hàng hoá, người bán đã xuất hoá đơn, người mua đã nhận hàng, nhưng sau đó người mua phát hiện hàng hoá không đúng quy cách, chất lượng phải trả lại toàn bộ hay một phần hàng hoá, khi xuất hàng trả lại cho người bán, cơ sở phải lập hoá đơn, trên hoá đơn ghi rõ hàng hoá trả lại người bán do không đúng quy cách, chất lượng, tiền thuế GTGT (nếu có).

Trường hợp người mua là đối tượng không có hoá đơn, khi trả lại hàng hoá, bên mua và bên bán phải lập biên bản ghi rõ loại hàng hoá, số lượng, giá trị hàng trả lại theo giá không có thuế GTGT, tiền thuế GTGT theo hoá đơn bán hàng (số ký hiệu, ngày, tháng của hoá đơn), lý do trả hàng và bên bán thu hồi hóa đơn đã lập.”

Theo trình bày tại công văn số 208/CV-KHKD ngày 05/10/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (sau đây gọi là Công ty):

Năm 2010, Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Trí (sau đây gọi là Công ty Phú Trí) để thành lập pháp nhân thứ ba là Công ty TNHH TM DV BĐS Phú Vinh (sau đây gọi là Công ty Phú Vinh), giá trị tài sản góp vốn vào pháp nhân thứ ba là quyền sử dụng đất địa chỉ 432-434-436 An Dương Vương, phường 4, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh và tỷ lệ góp vốn như sau: Công ty góp 5% giá trị quyền sử dụng đất, Công ty Phú Trí góp 95% giá trị quyền sử dụng đất bằng số tiền 53.219.000.000 đồng. Năm 2010, 2011, Công ty đã xuất hóa đơn GTGT, kê khai nộp thuế GTGT đối với số tiền tương ứng với 95% giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty Phú Trí khi góp vốn để thành lập Công ty Phú Vinh. Công ty Phú Trí chưa kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào hóa đơn nêu trên.

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh xem xét tình hình thực tế tại doanh nghiệp để hướng dẫn các bên xuất hóa đơn GTGT khi bán hàng hóa, kê khai và nộp thuế theo đúng quy định.

Trường hợp, năm 2010, 2011 doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh bất động sản thì lập hóa đơn GTGT cho người mua, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung



ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Trường hợp, doanh nghiệp có hoạt động góp vốn bằng tài sản để thành lập doanh nghiệp thì không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT.

Trường hợp người bán đã xuất hóa đơn GTGT cho người mua nhưng người trả lại hàng cho người bán thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 2.8 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn được biết./.

**Nơi nhận:** //

- Như trên;
- Vụ PC - BTC;
- Vụ PC, KK - TCT;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (3).AO



**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

*[Handwritten signature]*

**Cao Anh Tuấn**