

Số: 43273 /CT-HT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 28 tháng 6 năm 2016

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội
(Đ/c: Tầng 6A, tòa nhà hỗn hợp, Đường Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính,
Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội)
MST: 0100383878

Trả lời công văn số 05/CV-TCKT ngày 20/05/2016 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ 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:

+ Tại Tiết b Khoản 10 Điều 7 quy định về giá tính thuế:

"Điều 7. Giá tính thuế

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.

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."

+ Tại Khoản 4 Điều 8 quy định về thời điểm xác định thuế GTGT:

"Điều 8. 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 Tiết a Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 quy định:

"Điều 3. 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 hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ như sau:

7. 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 hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu;...”

- Căn cứ Điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo 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:

“2. Trong một số trường hợp việc sử dụng và ghi hóa đơn, chứng từ được thực hiện cụ thể như sau:

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 công văn số 2846/TCT-CS ngày 02/08/2010 của Tổng cục Thuế về việc xử lý hóa đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty CP đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội ký hợp đồng mua căn hộ của Công ty CP đầu tư và thương mại Thủ đô (Chủ đầu tư), đã được Chủ đầu tư xuất hóa đơn GTGT khi thu tiền góp vốn. Sau đó Công ty chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán căn hộ cho Bà Nguyễn Thị Hà Bắc theo quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng trong đó có quy định Bà Nguyễn Thị Hà Bắc được kế thừa lợi ích, nghĩa vụ của Công ty thì Công ty thực hiện xuất hóa đơn GTGT giao cho bà Nguyễn Thị Hà Bắc tính trên giá trị chuyển nhượng và thực hiện kê khai thuế theo quy định. Khi Bà Nguyễn Thị Hà Bắc nộp tiền theo tiến độ thì của Công ty CP đầu tư và thương mại Thủ đô xuất hóa đơn giao cho Bà Nguyễn Thị Hà Bắc theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 6 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. *lu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT6;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2) (63)

