

Số: 44147/CT-TTHT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Duyên Hải
(Địa chỉ: 16B Nguyễn Thái Học, P. Yết Kiêu, Q. Hà Đông, Hà Nội.
MST: 0105753635)

Trả lời công văn số 355/Cty-TCKT đề ngày 18/4/2017 của Công ty TNHH MTV Duyên Hải (sau đây gọi tắt là "Công ty") hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Điều 106 Luật quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 quy định về xử phạt đối với hành vi chậm nộp tiền thuế.
- Căn cứ 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 GTGT 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:

+ Tại Điểm 2.13 Khoản 2 Mục IV Phần B quy định về hóa đơn chứng từ mua bán hàng hóa, dịch vụ:

"2.13. Cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê; dịch vụ vận tải; dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế thì lập hoá đơn như sau:

... 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 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. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất được tính trừ tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ) theo quy định."

+ Tại Khoản 1 Mục II Phần Đ quy định về hiệu lực thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo và áp dụng từ 01/01/2009, thay thế các Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 và Thông tư số 30/2008/TT-BTC ngày 16/4/2008 của Bộ Tài chính."

- Căn cứ 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 GTGT, 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:

÷ Tại Điều 21 quy định về hiệu lực thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ có hiệu lực (ngày 01 tháng 3 năm 2012), thay thế Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và Thông tư số 112/2009/TT-BTC ngày 02/6/2009 của Bộ Tài chính.

2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng từ ngày 01/01/2009 đến trước ngày 01/3/2012, thời điểm thu tiền lần đầu từ ngày 01/01/2009 và được thực hiện trước ngày 01/3/2012, nếu số tiền đã thu được không thấp hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ vẫn áp dụng theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng trước ngày 01/3/2012 nhưng thời điểm thu tiền lần đầu sau ngày 01/3/2012 hoặc số tiền thu được trước ngày 01/3/2012 nhỏ hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ áp dụng theo quy định tại Nghị định số 121/2011/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này. ..."

- Căn cứ 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 GTGT:

÷ Tại Điểm a, b Khoản 10 Điều 7 quy định về 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.

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

...

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng.

Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì

giá đất được trừ tính cho $1m^2$ nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m^2 sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

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 1 Điều 21 quy định về hiệu lực thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2014, thay thế Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 và Thông tư số 65/2013/TT-BTC ngày 17/5/2013 của Bộ Tài chính. ..."

- Căn cứ 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:

+ Tại Điều 20 quy định về xử lý đối với hoá đơn đã lập:

"1. Trường hợp lập hóa đơn chưa giao cho người mua, nếu phát hiện hóa đơn lập sai, người bán gạch chéo các liên và lưu giữ số hóa đơn lập sai.

2. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua nhưng chưa giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ hoặc hoá đơn đã lập và giao cho người mua, người bán và người mua chưa kê khai thuế nếu phát hiện sai phải hủy bỏ, người bán và người mua lập biên bản thu hồi các liên của số hoá đơn đã lập sai. Biên bản thu hồi hoá đơn phải thể hiện được lý do thu hồi hoá đơn. Người bán gạch chéo các liên, lưu giữ số hoá đơn lập sai và lập lại hóa đơn mới theo quy định.

3. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua, đã giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ, người bán và người mua đã kê khai thuế, sau đó phát hiện sai sót thì người bán và người mua phải lập biên bản hoặc có thoả thuận bằng văn bản ghi rõ sai sót, đồng thời người bán lập hoá đơn điều chỉnh sai sót. Hoá đơn ghi rõ điều chỉnh (tăng, giảm) số lượng hàng hoá, giá bán, thuế suất thuế giá trị gia tăng..., tiền thuế giá trị gia tăng cho hoá đơn số..., ký hiệu... Căn cứ vào hoá đơn điều chỉnh, người bán và người mua kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào. Hoá đơn điều chỉnh không được ghi số âm (-). ..."

+ Tại Khoản 2.11 Phụ lục 4 quy định về hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ đối với một số trường hợp (Ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính):

"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 các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội hướng dẫn về nguyên tắc như sau:

- Trường hợp Tổng Công ty 319 là chủ đầu tư dự án chung cư cao tầng 16B Nguyễn Thái Học, trong thời gian thực hiện dự án từ năm 2009 đến thời điểm chuyển giao chủ đầu tư, Tổng Công ty 319 đã thực hiện bán căn hộ cho khách hàng thì khi thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng của khách hàng mua căn hộ, Tổng Công ty 319 phải lập hóa đơn GTGT và tính thuế GTGT theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật được trích dẫn ở trên.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV Duyên Hải đã có văn bản chấp thuận về nguyên tắc của UBND TP Hà Nội về việc chuyển giao chủ đầu tư, theo đó Công ty kế thừa quyền và nghĩa vụ từ Tổng Công ty 319 đối với dự án chung cư cao tầng 16B Nguyễn Thái Học thì:

÷ Khi tiếp tục thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng của khách hàng mua căn hộ, Công ty lập hóa đơn GTGT và tính thuế 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 theo quy định tại Khoản 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được xác định theo quy định tại Điểm a, b Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính đã trích dẫn ở trên.

÷ Đối với trường hợp Công ty đã lập hóa đơn khi thu tiền của khách hàng sau đó phát hiện sai sót, Công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính.

- Trường hợp Tổng Công ty 319 và Công ty TNHH MTV Duyên Hải lập hóa đơn sai thời điểm, dẫn đến việc chậm nộp tiền thuế thì bị xử phạt về hành vi lập hóa đơn sai thời điểm và phải nộp tiền chậm nộp tiền thuế theo quy định.

- Công ty TNHH MTV Duyên Hải có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có liên quan, hoàn thiện thủ tục thay đổi chủ đầu tư dự án và thủ tục về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 5 – Cục Thuế TP Hà Nội để được hướng dẫn giải quyết cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Công ty TNHH MTV Duyên Hải biết để thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng: KT5, Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).



Mai Sơn