

Số: 53933 /CT-TTHT  
V/v kê khai thuế khi chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Công ty CP xây dựng số 5 Hà Nội  
(Địa chỉ: số 101 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội; MST: 0100105493)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 431/Cty5 ngày 28/3/2019 và công văn bổ sung hồ sơ số 36045 ngày 18/4/2019 của Công ty CP xây dựng số 5 Hà Nội (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 6 Điều 5, Khoản 1 Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng năm 2018 (được sửa đổi bổ sung năm 2013) quy định:

“Điều 5. Đối tượng không chịu thuế

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất”

Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước;”

- Căn cứ Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ sửa đổi bổ sung điểm a Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP như sau:

“a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật;

...

- 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 giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. 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



*ting, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng...”*

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính.

÷ Tại Khoản 5 Điều 2 quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

### *5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản*

*Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:*

*a) Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất...”*

÷ Tại tiết a.5 Khoản 3 Điều 26 quy định về việc khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

*“a) Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế theo từng lần phát sinh, kể cả trường hợp thuộc đối tượng được miễn thuế. Khai thuế đối với một số trường hợp cụ thể như sau:*

*a.5) Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay ghi thêm “Khai thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản.”*

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

÷ Tại Điều 17 sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC “Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

*Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.*

### *1. Giá chuyển nhượng*

*a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

...

### *2. Thuế suất*

*Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.”*

+ Tại Điều 21 sửa đổi, bổ sung Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC:

*“5. Sửa đổi, bổ sung điểm c và điểm d khoản 3 Điều 16*

*c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế*

*Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng.*

*Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.*

*Trường hợp cá nhân chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân*

tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà ở hình thành trong tương lai, công trình xây dựng hình thành trong tương lai hoặc tổ chức, cá nhân được cơ quan thuế uỷ nhiệm thu.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

...

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.”

- Căn cứ Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC)...”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

...

- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 19 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính, quy định về khai phí, lệ phí trước bạ:

*“1. Khai lệ phí trước bạ*

*a) Trách nhiệm nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ và nơi nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ:*

*Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm kê khai và nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ cho cơ quan thuế khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*- Hồ sơ khai lệ phí trước bạ nhà, đất được nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên môi trường tại địa phương nơi có nhà, đất. Trường hợp địa phương chưa thực hiện cơ chế một cửa liên thông thì hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất nộp tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà, đất.*

*...*

*b) Hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất*

*- Tờ khai lệ phí trước bạ theo mẫu 01/LPTB ban hành kèm theo Thông tư này;*

*- Giấy tờ chứng minh nhà, đất có nguồn gốc hợp pháp;*

*- Giấy tờ hợp pháp về việc chuyển giao tài sản ký kết giữa bên giao tài sản và bên nhận tài sản....”*

*- Căn cứ Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ.*

*÷ Tại Điều 6 quy định về khai, thu, nộp lệ phí trước bạ:*

*“Điều 6. Khai, thu, nộp lệ phí trước bạ*

*1. Lệ phí trước bạ được khai theo từng lần phát sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ.*

*2. Tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm kê khai và nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ (gồm cả các trường hợp thuộc diện miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ và hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư này) cho cơ quan Thuế khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền...*

*3. Nơi nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ*

*a) Đối với tài sản là nhà, đất: Hồ sơ khai lệ phí trước bạ nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai...”*

*+ Tại Điều 4 quy định mức thu lệ phí trước bạ:*

*“1. Nhà, đất mức thu là 0,5%”*

*Căn cứ các quy định trên và hồ sơ đơn vị cung cấp, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:*

*- Trường hợp Công ty có nhận chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất từ cá nhân A, trong hợp đồng có quy định các khoản thuế, phí, lệ phí do Công ty chịu thì Công ty có trách nhiệm kê khai nộp thuế TNCN thay cho các nhân, lệ phí trước bạ theo quy định. Trường hợp khai thay hồ sơ khai thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thì tổ chức, cá nhân khai thay ghi thêm “Khai*

thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng bất động sản.

Cá nhân nộp hồ sơ khai thuế cùng hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại bộ phận một cửa liên thông hoặc Chi cục Thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng. Trường hợp ở địa phương chưa thực hiện quy chế một cửa liên thông thì nộp hồ sơ trực tiếp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có bất động sản chuyển nhượng.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản. Trường hợp cá nhân nhận chuyển nhượng nhà hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng tương lai là thời điểm cá nhân nộp hồ sơ khai thuế với cơ quan thuế.

- Trường hợp sau khi Công ty nhận chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất nhận từ cá nhân A nêu trên (đất vẫn giữ nguyên trạng như khi nhận từ cá nhân A và chưa có công trình xây dựng trên đất), Công ty tiếp tục chuyển nhượng lại cho cá nhân B thì Công ty có trách nhiệm nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20%.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả cơ sở hạ tầng (nếu có). Công ty 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 Công ty được kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ có trách nhiệm kê khai và nộp hồ sơ khai lệ phí trước bạ cho cơ quan thuế khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

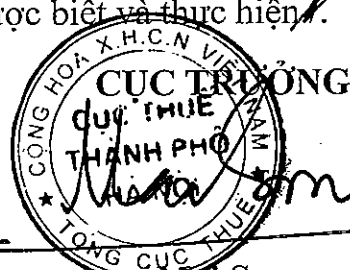
Hồ sơ khai lệ phí trước bạ nhà, đất được nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên môi trường tại địa phương nơi có nhà, đất. Trường hợp địa phương chưa thực hiện cơ chế một cửa liên thông thì hồ sơ kê khai lệ phí trước bạ nhà, đất nộp tại Chi cục Thuế địa phương nơi có nhà, đất.

Trường hợp trong quá trình thực hiện còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Thanh tra-kiểm tra số 7 để được hướng dẫn chi tiết.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TKT7;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6)3)

  
Mai Sơn