

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 55165/CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2015

Kính gửi : Công ty CP Sông Đà – Hoàng Long

(Địa chỉ: Lô HH6 KĐT Nam An Khánh – Huyện Hoài Đức – Hà Nội)
MST : 0104036924

Cục thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 401/CV/SĐHL-TCKT ngày 06/8/2015 của Công ty CP Sông Đà – Hoàng Long đề nghị hướng dẫn hạch toán kế toán đối với doanh thu kinh doanh bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 4 Điều 8 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 của Luật thuế GTGT quy định 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 a1, 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 quy định doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“a.1) ...

- 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.

- Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng”

Căn cứ tiết a Khoản 2 Điều 16 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 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 quy định tiêu thức “Ngày tháng năm” lập hóa đơn:

“... ”

Trường hợp tổ chức 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 ngày lập hóa đơn là ngày thu tiền.

... ”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty CP Sông Đà – Hoàng Long xây dựng nhà để bán thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế GTGT, doanh thu tính thuế TNDN tạm nộp là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng.

Nội dung đơn vị hỏi về hạch toán kế toán đối với doanh thu kinh doanh bất động sản không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục thuế TP Hà Nội. Đề nghị đơn vị liên hệ với Vụ chế độ kế toán - Bộ Tài chính để được hướng dẫn.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo để đơn vị biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4; P. Pháp chế;
- Lưu VT,HTr(2).

