

Số: 56262 /CT-TTHT

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2016

V/v trả lời chính sách thuế.

Kính gửi: Công ty TNHH MSA-HAPRO

Địa chỉ: Khu công nghiệp Sài Đồng B, Q. Long Biên, TP. Hà Nội;
MST: 0101066328

Trả lời công văn số 56/CV ngày 25/06/2016, công văn bổ sung tài liệu số 58/CV ngày 25/7/2016 của Công ty TNHH MSA-HAPRO (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 về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ.

+ Tại khoản 6 Điều 4 quy định về đối tượng không chịu thuế:

"Điều 4. Đối tượng không chịu thuế GTGT

6. Chuyển quyền sử dụng đất".

+ Tại 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..."

+ 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".

+ Tại Điều 11 quy định về thuế suất thuế GTGT:

"Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại".

- Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 6 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

"6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều này.



a) Người nộp thuế kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thì khai thuế giá trị gia tăng tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hoá chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hoá chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hoá chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

b) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh là Tờ khai thuế giá trị gia tăng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính.

c) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh được nộp theo từng lần phát sinh doanh thu. Trường hợp phát sinh nhiều lần nộp hồ sơ khai thuế trong một tháng thì người nộp thuế có thể đăng ký với Cơ quan thuế nơi nộp hồ sơ khai thuế để nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng theo tháng.

d) Khi khai thuế với cơ quan thuế quản lý trực tiếp, người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu phát sinh và số thuế giá trị gia tăng đã nộp của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh trong hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính. Số thuế đã nộp (theo chứng từ nộp tiền thuế) của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh được trừ vào số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo tờ khai thuế giá trị gia tăng của người nộp thuế tại trụ sở chính.”

- Căn cứ điểm 2.1, 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa dịch vụ đối với một số trường hợp như sau:

“2.1. Tổ chức nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế bán hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, đối tượng được miễn thuế GTGT thì sử dụng hóa đơn GTGT, trên hóa đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.

...
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 Điều 16 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 về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất... ”.

- Căn cứ khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ, sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nơi doanh nghiệp đóng trụ sở chính thì kê khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế). Trường hợp doanh nghiệp có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quyết định.

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tại trụ sở chính, trong đó phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản...”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản là nhà xưởng, công trình phụ trợ gắn liền trên đất (đất thuê 50 năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 769998) là hoạt động kinh doanh bất động sản:

1/ Về thuế GTGT:

Trường hợp Công ty thực hiện thu tiền theo tiến độ ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền Công ty phải lập hóa đơn GTGT, tính thuế GTGT với thuế suất thuế GTGT là 10% trên toàn bộ số tiền thu chưa có thuế GTGT (bao gồm cả giá trị chuyển nhượng quyền thuê đất và giá trị tài sản trên đất), kê khai số thuế GTGT phải nộp theo thuế suất thuế GTGT 10% tại trụ sở chính.

Trên tờ khai 01/GTGT, Công ty được bù trừ số thuế GTGT đầu vào chưa khấu trừ hết của hoạt động kinh doanh (nếu có) với số thuế GTGT đầu ra của hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Đối với số thuế GTGT của hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh (tạm tính theo tỷ lệ 2%), Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT tại Hưng Yên theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính, số thuế tạm nộp được bù trừ với số thuế phải nộp tại trụ sở chính.

2/ Về thuế TNDN:

Công ty thực hiện kê khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Hưng Yên theo tờ khai mẫu 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính:

+ Tại chỉ tiêu “27” Giá vốn của đất chuyển nhượng: Số tiền thuê đất đã trả chưa phân bổ hết vào chi phí.

+ Tại chỉ tiêu “31” Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng: Chi phí đầu tư xây dựng nhà máy tính đến thời điểm chuyển nhượng.

Kết thúc năm tính thuế, khi lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp tại trụ sở chính, Công ty phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính.

3/ Về nơi khai thuế tại Hưng Yên:

Đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế tỉnh Hưng Yên để xác định cụ thể nơi kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Kiểm tra thuế số 1 để được hướng dẫn.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 1;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).

(63)



Mai Sơn