

Số: 58897 /CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH điện tử Meiko Việt Nam  
(Địa chỉ: Lô LD4, KCN Thạch Thất - Quốc Oai, xã Phùng Xá, huyện Thạch  
Thất, TP Hà Nội, Việt Nam; MST: 0500551830)

Cục thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 2017-04/MK-CTTPHN ngày 03/8/2017 của Công ty TNHH Điện tử Meiko Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) là doanh nghiệp chế xuất (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP 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.

+ Tại Điều 7 quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

*"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 Điều 11 quy định thuế suất thuế GTGT 10%:

*"Điều 11. Thuế suất 10%*

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

... "

- Căn cứ 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 TNDN:

+ Tại Điều 16 Chương V quy định về đối tượng chịu thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản.

+ Tại Điều 17 Chương V quy định:

*"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.*

...

*2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).*

...”

- Căn cứ Điều 16 Chương IV Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế TNDN:

“Điều 16. 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*

...

*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...*

*Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng, thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác nếu có (áp dụng từ ngày 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.*

...”

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 04/5/2010 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng và cung ứng dịch vụ; Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 51/2010/NĐ-CP và 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 hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty là doanh nghiệp chế xuất có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chuyển nhượng căn hộ chung cư) cho cá nhân khác, nếu hoạt động chuyển nhượng này phù hợp với quy định của Pháp luật thì:

**- Về thuế GTGT:**

+ Hoạt động chuyển nhượng nêu trên thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT 10%.

+ Giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

**- Về thuế TNDN:**

+ 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 theo quy định tại Điều 17 Chương V Thông tư 78/2014/TT-BTC nêu trên.

+ Thuế suất thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 20%.

+ Công ty thực hiện kê khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư 151/2014/TT-BTC nêu trên.

- Về hóa đơn: Trường hợp Công ty không có hóa đơn GTGT thì đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế TP Hà Nội để được cấp 01 hóa đơn lẻ là hóa đơn GTGT để Công ty lập và giao bên mua căn hộ. Công ty phải thực hiện nộp thuế trước khi Cục Thuế TP Hà Nội cấp hóa đơn lẻ. Công ty không phải kê khai thuế GTGT của hoạt động này theo mẫu 01/GTGT ban hành kèm theo Thông tư 26/2015/TT-BTC.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo để Công ty được biết và thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng KT1;
- Phòng Pháp Chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,3)

