

Số: 65147 / CT-TTHT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 02 tháng 10 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 775/Cty-TCKT đề ngày 06/9/2017 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:

1. Về nội dung tính thuế GTGT đối với tiền phí bảo trì nhà chung cư:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 51 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở quy định:

"Điều 51. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Đối với diện tích nhà bán phải nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán;

- Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó. ..."

- Căn cứ công văn số 6547/BTC-TCT ngày 16/5/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chính sách thuế GTGT đối với khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định:

"... Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, trong hợp đồng có thỏa thuận chủ đầu tư thu khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền bán căn hộ) thì khoản kinh phí bảo trì này chủ đầu tư không phải kê khai, tính và nộp thuế.

Chủ đầu tư thực hiện kê khai, tính nộp thuế (GTGT, TNDN) đối với doanh thu từ bán căn hộ chung cư (không bao gồm khoản kinh phí bảo trì) theo quy định tại Luật thuế GTGT, Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành. ..."

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

Trường hợp Công ty TNHH MTV Duyên Hải kế thừa quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của Tổng Công ty 319 là chủ đầu tư dự án chung cư cao tầng 16B Nguyễn Thái Học. Trong hợp đồng mua bán căn hộ giữa chủ đầu tư và người mua có thỏa thuận chủ đầu tư thu khoản kinh phí bảo trì (2% tiền bán căn hộ) giao cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ công tác bảo trì phần sở hữu chung thì khoản kinh phí bảo trì này chủ đầu tư không thực hiện lập hóa đơn GTGT, không phải kê khai, tính và nộp thuế.

Công ty TNHH MTV Duyên Hải căn cứ vào chứng từ thanh toán qua ngân hàng, hợp đồng và hồ sơ tài liệu có liên quan để hạch toán theo quy định.

2. Về nội dung ghi trên hóa đơn đối với từng hộ dân mua nhà và xử lý đối với hóa đơn đã lập:

- 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. ..."

- Căn cứ Điều 17 Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

"Điều 17. Xử lý thu hồi hoá đơn đã lập

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

2. Trường hợp hoá đơn đã lập được giao cho người mua nếu phát hiện lập sai, hoặc theo yêu cầu của một bên, hàng hoá, dịch vụ đã mua bị trả lại hoặc bị đòi lại, hai bên lập biên bản thu hồi các liên của số hoá đơn lập sai, hoặc hoá đơn của hàng hoá, dịch vụ bị trả lại, bị đòi lại và lưu giữ hoá đơn tại người bán.

Biên bản thu hồi hoá đơn phải thể hiện được nội dung lập sai hoặc lý do đòi lại, trả lại hàng hoá, dịch vụ và các thỏa thuận bồi thường giữa hai bên (nếu có)."

- 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 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:

- Đối với các hóa đơn tổng gộp số tiền của nhiều hộ dân mua nhà mà Công ty đã lập không đúng quy định và chưa giao cho người mua, Công ty gạch chéo các liên và lưu giữ số hoá đơn lập sai theo quy định tại Khoản 1 Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ.

- Công ty phải lập hóa đơn cho từng khách hàng mua căn hộ khi thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng; 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.

Trên hóa đơn xuất cho từng khách hàng, Công ty ghi rõ hóa đơn này thay thế cho hóa đơn số ..., ký hiệu ... ngày ... tháng... năm... (là hóa đơn đã lập theo tổng số tiền thu của từng khách hàng).

- Công ty không phải kê khai, điều chỉnh hồ sơ khai thuế nếu không phát sinh chênh lệch số tiền, tiền thuế GTGT so với hóa đơn tổng đã lập.

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).

