

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HỒ CHÍ MINH

Số: **6744** /CT-TTHT

V/v: Chính sách thuế

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 6 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Hóa chất Dệt Xanh
Địa chỉ: Một phần kho xưởng 10, Cụm 3, Nhóm CN II, Đường CN 13
Phường Tây Thạnh, Q. Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 0303721995

Trả lời văn bản số: 01-2019/CV-DX ngày 13/05/2019 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;

Căn cứ Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế Thuế giá trị gia tăng (GTGT):

+ Tại Khoản 10 Điều 7 quy định 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.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

...”

+ Tại Điều 11 quy định 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.

...”

Căn cứ Điểm d Khoản 3 Điều 10 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế quy định thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:

“d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế chậm nhất là ngày thứ 10 (mười), kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế.”

“Tiết d, Khoản 1 Điều 11 quy định trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế GTGT cho cơ quan thuế:

...

đ) Trường hợp người nộp thuế có hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, mà không thành lập đơn vị trực thuộc tại địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính (sau đây gọi là kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh) thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý tại địa phương có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

Căn cứ tình hình thực tế trên địa bàn quản lý, giao Cục trưởng Cục Thuế địa phương quyết định về nơi kê khai thuế đối với hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

...”

+ Tại Khoản 6 Điều 11 quy định:

“6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh 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, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hoá, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hoá, dịch vụ chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi kinh doanh, bán hàng.

...”

Căn cứ Điểm a, Điểm b Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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.

...”

Căn cứ Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) quy định căn cứ tính thuế từ 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 Khoản 3 Điều 18 Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/08/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung điều 18 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT như sau:

“...”

“3. Hoàn thuế GTGT dự án đầu tư:

...

“b) Trường hợp cơ sở kinh doanh đang hoạt động thuộc đối tượng nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ có dự án đầu tư mới (trừ trường hợp hướng dẫn tại điểm c Khoản 3 Điều này và trừ dự án đầu tư xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê mà không hình thành tài sản cố định) tại địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác với tỉnh, thành phố nơi đóng trụ sở chính, đang trong giai đoạn đầu tư chưa đi vào hoạt động, chưa đăng ký kinh doanh, chưa đăng ký thuế thì cơ sở kinh doanh lập hồ sơ khai thuế riêng cho dự án đầu tư đồng thời phải kết chuyển thuế GTGT đầu vào của dự án đầu tư để bù trừ với việc kê khai thuế GTGT của hoạt động sản xuất kinh doanh đang thực hiện. Số thuế GTGT được kết chuyển của dự án đầu tư tối đa bằng số thuế GTGT phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ của cơ sở kinh doanh.

Sau khi bù trừ nếu số thuế GTGT đầu vào của dự án đầu tư mới chưa được khấu trừ hết từ 300 triệu đồng trở lên thì được hoàn thuế GTGT cho dự án đầu tư.

...

5...

Trường hợp cơ sở kinh doanh chấm dứt hoạt động và không phát sinh thuế GTGT đầu ra của hoạt động kinh doanh chính thì phải nộp lại số thuế đã được hoàn vào ngân sách nhà nước. Trường hợp có phát sinh bán tài sản chịu thuế GTGT thì không phải điều chỉnh lại số thuế GTGT đầu vào tương ứng của tài sản bán ra.

....»

1./ Trường hợp Công ty thuê đất của Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc (thuê có thời hạn, đến năm 2058) để thực hiện dự án “NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC XẢ LÀM MỀM VẢI” của Công ty và đã được cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mục đích sử dụng: đất khu công nghiệp, nay Công ty chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho người mua mới thì phải lập hóa đơn tính thuế GTGT trên toàn bộ giá trị hợp đồng chuyển nhượng với thuế suất thuế GTGT 10%.

2./ Trường hợp Công ty có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoài tỉnh tại Long An thì Công ty kê khai, nộp thuế GTGT vắng lai đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm tính theo tỷ lệ 2% trên doanh thu chuyển nhượng chưa có thuế GTGT và kê khai, nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh theo thuế suất 20% tại cơ quan thuế địa phương (Long An).

3./ Khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, thuế GTGT đầu vào của dự án đầu tư chưa được hoàn thì Công ty bù trừ với thuế GTGT phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh chính (bù trừ tối đa bằng số thuế GTGT phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh).

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. *a*

Nơi nhận: *ms*

- Như trên;
- P. TTKT 7;
- P.NVDTPC;
- Lưu VP; TTHT.

