

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 68687 /CT-TTHT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Công ty TNHH Rhythm Precision Việt Nam
Địa chỉ: Lô 42, KCN Nội Bài, Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội
MST: 0101771390

Trả lời công văn số 161001/CVT đề ngày 10/10/2016 của Công ty TNHH Rhythm Precision Việt Nam (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 11 Thông tư 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 GTGT quy định về thuế suất 10%:

“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.

...”

- Căn cứ Thông tư 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.

“ ...

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.

...”

+ 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 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.

...
- Căn cứ công văn 5892/TCT-CS ngày 30/12/2014 của Tổng cục Thuế về hóa đơn và thuế GTGT.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp năm 2016, Công ty TNHH Rhythm Precision Việt Nam là doanh nghiệp chế xuất có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất) cho Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội (là doanh nghiệp nội địa), 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 trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng.

- 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 cho Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội. 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 trả lời Công ty TNHH Rhythm Precision Việt Nam được biết để thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT1;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, THTT(2). (6/5)

