

Số: 70635/CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế TNDN
đối với hoạt động chuyển nhượng
bất động sản

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank
(Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà Artet, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình,
TP. Hà Nội, MST: 0101150107)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được Công văn số 530/2018/CKNN đề ngày 2/10/2018 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (sau đây gọi là "Công ty") hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Tiết a Khoản 1 Điều 5 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 thu nhập doanh nghiệp như sau:

"Điều 5. Doanh thu

1. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ tiền bán hàng hóa, tiền gia công, tiền cung cấp dịch vụ bao gồm cả khoản trợ giá, phụ thu, phụ trội mà doanh nghiệp được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

a) Đối với doanh nghiệp nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thuế là doanh thu chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng."

- Căn cứ Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định:

+ Tại Điều 33 quy định về xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa:

"Điều 33. Xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa.

1. Tiền thuế, tiền chậm nộp và tiền phạt được coi là nộp thừa khi:

a) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp đối với từng loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiêu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 (mười) năm tính từ ngày nộp tiền vào ngân sách nhà nước.



Đối với loại thuế phải quyết toán thuế thì người nộp thuế chỉ được xác định số thuế nộp thừa khi có số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế.

...2. Người nộp thuế có quyền giải quyết số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo thứ tự quy định sau:

a) Bù trừ tự động với số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt còn nợ hoặc còn phải nộp của cùng loại thuế theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 29 Thông tư này (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này).

b) Bù trừ tự động với số tiền phải nộp của lần nộp thuế tiếp theo của từng loại thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) quy định của mục lục ngân sách nhà nước (trừ trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 Điều này). Trường hợp quá 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát sinh số tiền thuế nộp thừa mà không phát sinh khoản phải nộp tiếp theo thì thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c khoản này.

c) Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa theo hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều này và người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa quy định tại điểm a khoản này sau khi thực hiện bù trừ theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b khoản này mà vẫn còn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì người nộp thuế gửi hồ sơ đề nghị hoàn thuế đến cơ quan thuế trực tiếp quản lý để được giải quyết hoàn thuế theo hướng dẫn tại Chương VIII Thông tư này.

- Trường hợp người nộp thuế được hoàn thuế, vẫn còn nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt thì phải thực hiện bù trừ trước khi hoàn thuế. Thứ tự thanh toán bù trừ được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 29 Thông tư này.

...- Trường hợp sau khi thực hiện bù trừ, người nộp thuế vẫn còn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa thì được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định.

...d) Hồ sơ hoàn thuế, thủ tục giải quyết hồ sơ hoàn thuế, thủ tục hoàn trả tiền thuế bù trừ với khoản thu NSNN được thực hiện theo hướng dẫn tại Chương VII Thông tư này.

..."

+ Tại Điều 57 quy định về hồ sơ hoàn các loại thuế, phí khác:

"Điều 57. Hồ sơ hoàn các loại thuế, phí khác

Giấy đề nghị hoàn trả khoản thu Ngân sách nhà nước theo mẫu số 01/ĐNHT ban hành kèm theo Thông tư này và các tài liệu kèm theo (nếu có)."

- 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 quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế quy định:

“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. Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cụ thể như sau: Trường hợp số thuế đã nộp thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước. Trường hợp số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn thuế theo quy định. 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 các quy định nêu trên và nội dung công văn, hồ sơ của Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, Cục Thuế TP Hà Nội hướng dẫn theo nguyên tắc như sau: Trường hợp Công ty không phát sinh thường xuyên hoạt động kinh doanh bất động sản và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thì:

- Doanh thu tính thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nêu trên là doanh thu chưa bao gồm thuế GTGT theo quy định tại Điều 5 Thông tư 78/2014/TT-BTC nêu trên.

- Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế TNDN, Công ty phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp Công ty có số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nêu trên thì Công ty được trừ số thuế nộp thừa của hoạt động kinh doanh bất động sản vào số thuế TNDN

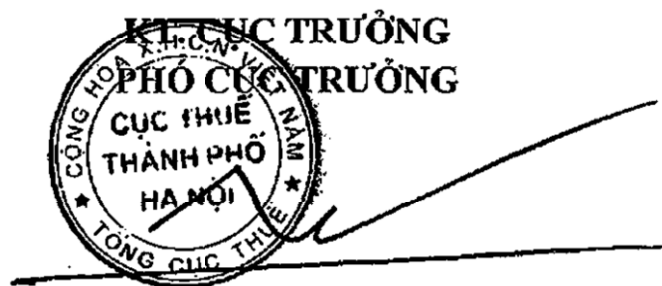
còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ vào số thuế TNDN phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn thuế theo quy định tại Điều 16 Thông Tư số 151/2014/TT-BTC. Công ty thực hiện giải quyết số thuế nộp thừa từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo nguyên tắc quy định tại Khoản 2 Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính.

- Sau khi thực hiện bù trừ theo quy định tại tiết a,b Khoản 2 Điều 33 Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên mà công ty vẫn còn số tiền thuế TNDN nộp thừa từ hoạt động kinh doanh bất động sản thì công ty lập hồ sơ gồm Giấy đề nghị hoàn trả khoản thu Ngân sách nhà nước theo mẫu số 01/ĐNHT ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC và các tài liệu kèm theo (nếu có) để được Cơ quan Thuế xem xét hoàn thuế theo quy định.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề của Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank được biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 2;
- Lưu: VT, TTHT(2). (5,3)



Mai Sơn