

Số: 75376 /CT-TTHT

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2019

V/v thủ tục xử lý hóa đơn và chính sách thuế khi hủy hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang  
Mã số thuế: 0104128702;

Địa chỉ: Số 119, đường K2, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Trả lời công văn số 64/2019/CV-NG ngày 20/8/2019 của Công ty CP Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang (sau đây gọi là Công ty) hỏi về thủ tục xử lý hóa đơn và chính sách thuế khi hủy hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điểm 2.8 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính quy định:

*“2.8. Tổ chức, cá nhân mua hàng hóa, người bán đã xuất hóa đơn, người mua đã nhận hàng, nhưng sau đó người mua phát hiện hàng hóa không đúng quy cách, chất lượng phải trả lại toàn bộ hay một phần hàng hóa, khi xuất hàng trả lại cho người bán, cơ sở phải lập hóa đơn, trên hóa đơn ghi rõ hàng hóa trả lại người bán do không đúng quy cách, chất lượng, tiền thuế GTGT (nếu có).*

*Trường hợp người mua là đối tượng không có hóa đơn, khi trả lại hàng hóa, bên mua và bên bán phải lập biên bản ghi rõ loại hàng hóa, số lượng, giá trị hàng trả lại theo giá không có thuế GTGT, tiền thuế GTGT theo hóa đơn bán hàng (số ký hiệu, ngày, tháng của hóa đơn), lý do trả hàng và bên bán thu hồi hóa đơn đã lập.”*

- Căn cứ tiết b, Điểm 5, Điều 10 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 về khai bổ sung hồ sơ khai thuế.

*“b) Hồ sơ khai bổ sung*

*- Tờ khai thuế của kỳ tính thuế bị sai sót đã được bổ sung, điều chỉnh;*

*- Bản giải trình khai bổ sung, điều chỉnh mẫu số 01/KHBS ban hành kèm theo Thông tư này (trong trường hợp khai bổ sung, điều chỉnh có phát sinh chênh lệch tiền thuế);*

*- Tài liệu kèm theo giải thích số liệu trong bản giải trình khai bổ sung, điều chỉnh.”*

- Căn cứ Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT:

*“...1. Tổ chức, cá nhân nhận các khoản thu về bồi thường bằng tiền (bao gồm cả tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền), tiền thưởng, tiền hỗ trợ, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác.*

*Cơ sở kinh doanh khi nhận khoản tiền thu về bồi thường, tiền thưởng, tiền hỗ trợ nhận được, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác thì lập chứng từ thu theo quy định. Đối với cơ sở kinh doanh chi tiền, căn cứ mục đích chi để lập chứng từ chi tiền....”*

- Thực hiện tiết b Điểm 3 công văn số 4943/TCT-KK ngày 23/11/2015 của Tổng Cục thuế hướng dẫn một số vướng mắc về kê khai và khai bổ sung hồ sơ khai thuế.

- Thực hiện theo hướng dẫn của công văn số 3122/TCT-TTKT ngày 08/8/2019 của Tổng Cục thuế hướng dẫn về việc tăng cường công tác quản lý thuế.

- Thực hiện theo hướng dẫn của công văn số 3841/TCT-TTr ngày 09/10/2018 của Tổng Cục thuế hướng dẫn tính thuế TNCN đối với bất động sản hình thành trong tương lai.

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai đã xuất hoá đơn cho người mua hàng khi thu tiền theo tiến độ và đã thực hiện kê khai nộp thuế quy định. Sau đó, bên mua vi phạm nội dung hợp đồng đã thoả thuận, hai bên quyết định huỷ hợp đồng đã ký thì việc xử lý hoá đơn GTGT đã lập trong trường hợp này được thực hiện như trường hợp hàng bán bị trả lại theo hướng dẫn tại Điểm 2.8 Phụ lục 04 Thông tư số 39/2014/TT-BTC nêu trên. Công ty căn cứ thoả thuận huỷ hoá đơn đã ký giữa các bên và các hồ sơ xử lý hoá đơn trong trường hợp hàng bán bị trả lại theo hướng dẫn nêu trên để kê khai điều chỉnh doanh số bán, thuế GTGT đầu ra và lập hồ sơ khai bổ sung điều chỉnh thuế GTGT, thuế TNDN theo hướng dẫn tại các văn bản pháp luật về luật quản lý thuế hiện hành.

Trường hợp Công ty có thu các khoản thu về bồi thường bằng tiền vi phạm hợp đồng, khoản thu này thuộc trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT theo hướng dẫn tại Khoản 1, Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

Công ty có trách nhiệm kiểm soát chặt chẽ đối với các trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng mua bán BĐS hình thành trong tương lai theo đúng qui định của pháp luật, tránh tình trạng người kinh doanh bất động sản lợi dụng để trốn lậu thuế.

Trong quá trình thực hiện còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 7 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo để Công ty CP Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang biết và thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TKT 7;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT (2b). (6;3)



Nguyễn Tiến Trường