

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

Số: 21181 /CTHN-TTHT
V/v thủ tục kê khai, nộp thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng BĐS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH SEJIN MS VINA

(Địa chỉ: Ô 06, Lô 05, Cụm CN Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội - MST: 0107889504)

Ngày 27/10/2023, Cục Thuế TP Hà Nội nhận được Công văn số 02/2023 ghi ngày 23/10/2023 của Công ty TNHH SEJIN MS VINA (sau đây gọi tắt là Công ty) vướng mắc về việc kê khai, nộp thuế khi bán chung cư, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 45 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH148 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

*“1. Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.
...”*

- Căn cứ Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại Điều 8 quy định các loại thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế:

“1. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu thuộc loại khai theo tháng, bao gồm:

a) Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người nộp thuế đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại Điều 9 Nghị định này thì được lựa chọn khai theo quý.

...”

+ Tại Điều 9 quy định tiêu chí khai thuế theo quý đối với thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân:

“1. Tiêu chí khai thuế theo quý

a) Khai thuế giá trị gia tăng theo quý áp dụng đối với:

a.1) Người nộp thuế thuộc diện khai thuế giá trị gia tăng theo tháng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định này nếu có tổng doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ của năm trước liền kề từ 50 tỷ đồng trở xuống thì được khai thuế giá trị gia tăng theo quý. Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp



dịch vụ được xác định là tổng doanh thu trên các tờ khai thuế giá trị gia tăng của các kỳ tính thuế trong năm dương lịch.

... ”

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại điểm b khoản 3 Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp

...3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

...

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số

thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty TNHH SEJIN MS VINA đang áp dụng phương pháp tính thuế GTGT khấu trừ có hoạt động chuyển nhượng bất động sản là căn hộ chung cư (bất động sản chuyển nhượng tại địa bàn cùng tỉnh, thành phố với trụ sở chính) thì thực hiện nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp theo quy định tại Điều 45 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH148 của Chính phủ. Công ty thực hiện kê khai thuế GTGT, TNDN của hoạt động chuyển nhượng bất động sản này như sau:

- Về thuế TNDN: Công ty TNHH SEJIN MS VINA không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính. Công ty thực hiện quyết toán thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Về thuế GTGT: Công ty thực hiện kê khai thuế GTGT theo tháng theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 126/2020/NĐ-CP; trường hợp Công ty đáp ứng tiêu chí quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 126/2020/NĐ-CP thì khai thuế GTGT theo quý. Công ty nộp hồ sơ khai thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản cùng với hoạt động sản xuất kinh doanh khác của đơn vị theo mẫu 01/GTGT ban hành kèm theo Thông tư 80/2021/TT-BTC.

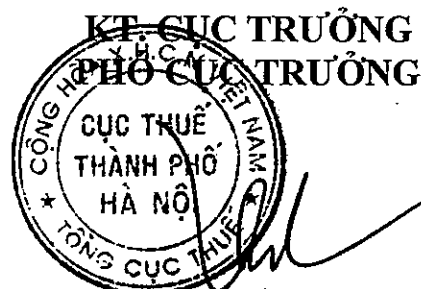
Đề nghị Công ty nghiên cứu các quy định pháp luật thuế nêu trên và căn cứ thực tế phát sinh tại Đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, nếu có vướng mắc đề nghị đơn vị tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 1 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH SEJIN MS VINA được biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT1;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (2) *Handwritten mark* (6;3)



Nguyễn Hồng Thái