

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: /CTKHH-TTHT  
V/v lập hóa đơn hoạt động cho thuê đất,  
tài sản trên đất thuê

Khánh Hòa, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinalines Nha Trang  
Địa chỉ: Số 34 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang,  
tỉnh Khánh Hòa (MST: 4201556242)

Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa (Cục Thuế) nhận được văn bản hỏi số 55/VNLNT-TGD ghi ngày 13/11/2023 của Công ty Cổ phần Vinalines Nha Trang (Công ty) về việc xuất hóa đơn cho tiền thuê đất, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (Nghị định số 123/2020/NĐ-CP):

*“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ*

*1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hoá dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hoá) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.”*

Căn cứ khoản 6 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính (Thông tư số 219/2013/TT-BTC):

*“Điều 7. Giá tính thuế*

*6. Đối với hoạt động cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT.*

*Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì giá tính thuế là tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế GTGT.*

*Giá cho thuê tài sản do các bên thỏa thuận được xác định theo hợp đồng. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì giá thuê được xác định trong phạm vi khung giá quy định.”*

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội (Nghị định 44/2023/NĐ-CP):

*“Điều 1. Giảm thuế giá trị gia tăng*

*1. Giảm thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, trừ nhóm hàng hóa, dịch vụ sau:*

*a) Viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất. Chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.*

*... ”*

Căn cứ Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP quy định danh mục hàng hóa, dịch vụ không được giảm thuế suất thuế GTGT có mã sản phẩm “6810410: Dịch vụ cho thuê nhà và quyền sử dụng đất không để ở” thuộc mã “68. Dịch vụ kinh doanh bất động sản”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty cho Công ty TNHH Sài Gòn Vàng thuê đất và tài sản trên đất là khách sạn để kinh doanh thì Công ty lập hóa đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP, giá tính thuế GTGT là toàn bộ số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT. Dịch vụ kinh doanh bất động sản thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ không được giảm thuế GTGT theo quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP nêu trên.

Cục Thuế đề nghị Công ty nghiên cứu văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn nêu trên để thực hiện đúng quy định.

Nếu có vướng mắc, Công ty liên hệ Phòng Tuyên truyền hỗ trợ Người nộp thuế để được hướng dẫn, số điện thoại: 0258-3822028, 0258-3815073./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các phòng: NVDTPC, KTNB, KK, TTKT 1,2,3,4 (VBĐT);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (vtbinh-3b)

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Kim Thái Linh**