

Số: /CTHYE-TTHT
V/v cho thuê lại đất và
kết cấu hạ tầng KCN

Hưng Yên, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Yên Mỹ
Địa chỉ: Khu công nghiệp số 5, thôn Bình Hồ, xã Quảng Lăng,
huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên. MST: 0108905251.

Trả lời Văn bản số 145/CV-YM ngày 20/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Yên Mỹ về việc người nước ngoài đặt cọc tiền thuê lại đất theo thỏa thuận ghi nhớ, Cục Thuế tỉnh Hưng Yên có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 Điều 8 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định thời điểm xác định thuế GTGT như sau:

“4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ.”

Tại tiết d.1 điểm d khoản 4 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về thời điểm lập hóa đơn như sau:

“d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Yên Mỹ nhận tiền đặt cọc của cá nhân để đảm bảo việc khách hàng sẽ thực hiện hợp đồng thuê lại đất, tại thời điểm đặt cọc chưa cung ứng dịch vụ, việc đặt cọc không nằm trong tiến độ thu tiền của hợp đồng thì Công ty chưa phải lập hóa đơn GTGT.

Đối với các thủ tục khác cần làm khi thực hiện cho thuê lại đất trong khu công nghiệp, đề nghị Công ty liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải đáp.

Việc chuyển tiền đặt cọc của cá nhân thành tiền góp vốn vào doanh nghiệp thuê lại đất và việc chuyển trả tiền đặt cọc cho cá nhân ra nước ngoài, Công ty

thực hiện theo quy định của pháp luật kế toán và quy định về quản lý ngoại hối của Ngân hàng Nhà nước.

Cục Thuế tỉnh Hưng Yên trả lời đề Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Yên Mỹ biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Phòng TT-KT 1,2,3,4,
KKKTT, NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TT-HT.^{Khôi}

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Doãn Thị Oanh