

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: /CTQNA-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế đối
với việc góp vốn bằng quyền sử dụng
đất.

Quảng Nam, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng
MST: 0102853085, Email: tapdoandatquang@gmail.com
(Địa chỉ: Nhà 50-51 A1, Khu đô thị Đại Kim - Định Công, phường Định Công,
quận Hoàng Mai, TP Hà Nội)

Ngày 28/02/2024, Cục Thuế tỉnh Quảng Nam nhận được văn bản số 06/CV-TĐĐQ đề ngày 26/02/2024 của Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng hỏi về chính sách thuế. Qua nội dung trình bày tại văn bản, Cục Thuế tỉnh Quảng Nam trả lời như sau:

- Căn cứ quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013:

“10. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.”

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (CNBĐS):

+ Tại Điều 16 quy định đối tượng chịu thuế:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.”

+ Tại Điều 17 quy định căn cứ tính thuế:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

... ”

- Căn cứ điểm d khoản 8 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định đối tượng không chịu thuế GTGT:

“d) Chuyển nhượng vốn bao gồm việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào tổ chức kinh tế khác (không phân biệt có thành lập hay không thành lập pháp nhân mới), chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật, ... ”

- Căn cứ Điều 1 Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/02/2023 của Bộ Tài chính quy định về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động CNBDS:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 02 năm 2015, Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8 năm 2016 của Bộ Tài chính) như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 7 như sau:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ.”

... ”

- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP”

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

...”

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính:

+ Tại Điều 13 quy định khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng:

“Điều 13. Khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng

...2. Phương pháp phân bổ:

...b) Phân bổ thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế giá trị gia tăng phải nộp cho từng tỉnh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng (=) doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...3. Khai thuế, nộp thuế:

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

b.1) Người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng và nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng với cơ quan thuế tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này; nộp tiền thuế đã kê khai vào ngân sách nhà nước tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng.

b.2) Người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính để xác định số thuế phải nộp cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính. Số thuế giá trị gia tăng đã nộp tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp tại trụ sở chính.

...”

+ Tại Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

...2. Phương pháp phân bổ:

...b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh

thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...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: ... ”

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân (TNCN) (đã được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 11 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015):

+ Tại Điều 2 quy định các khoản thu nhập chịu thuế:

“...5. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

...

đ) Thu nhập khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

... ”

+ Tại khoản 10 Điều 26 quy định:

“10. Khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng bất động sản trong trường hợp góp vốn bằng phần vốn góp, góp vốn bằng chứng khoán, góp vốn bằng bất động sản.

Cá nhân góp vốn bằng phần vốn góp, bằng chứng khoán, bằng bất động sản chưa phải khai và nộp thuế từ chuyển nhượng khi góp vốn. Khi chuyển nhượng vốn, rút vốn, giải thể doanh nghiệp cá nhân khai và nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng bất động sản khi chuyển nhượng.”

- Căn cứ Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC:

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

...2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

... ”

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“b. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Luật chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu của các cá nhân trong công ty cổ Phần theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Luật chứng khoán và Điều 120 của Luật doanh nghiệp.”

- Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ:

+ Tại điểm d khoản 5 Điều 7 quy định về khai thuế thay, nộp thuế thay:

“5. Tổ chức, cá nhân thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho người nộp thuế phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định về khai thuế, nộp thuế như quy định đối với người nộp thuế tại Nghị định này, bao gồm:

...d) Tổ chức khai thuế thay và nộp thuế thay cho cá nhân nhận cổ tức bằng chứng khoán; cá nhân là cổ đông hiện hữu nhận thưởng bằng chứng khoán; cá nhân được ghi nhận phần vốn tăng thêm do lợi tức ghi tăng vốn; cá nhân góp vốn bằng bất động sản, phần vốn góp, chứng khoán. Thời điểm khai thuế thay và nộp thuế thay được thực hiện khi cá nhân phát sinh chuyển nhượng chứng khoán cùng loại, chuyển nhượng vốn, rút vốn. Cụ thể như sau: ...

...d.3) Đối với cá nhân góp vốn bằng bất động sản, phần vốn góp, chứng khoán thì tổ chức nơi cá nhân góp vốn có trách nhiệm khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

... ”

+ Tại điểm g khoản 4 Điều 8 quy định các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh:

“g) Thuế thu nhập cá nhân do cá nhân trực tiếp khai thuế hoặc tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ chuyển nhượng vốn; thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ bản quyền, nhượng quyền thương mại, trúng thưởng từ nước ngoài; thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng.

... ”

- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định nguyên tắc lập hóa đơn khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:

“...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 hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng,

trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) 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 các quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng (Công ty) có nhận và trả vốn góp bằng quyền sử dụng đất đúng quy định theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 tại địa bàn tỉnh Quảng Nam thì:

- Đối với Công ty: Trường hợp Công ty có hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty (bên chuyển nhượng) và cổ đông (bên nhận chuyển nhượng) thì Công ty phải xuất hóa đơn và khai thuế, nộp thuế GTGT, TNDN tại cơ quan thuế nơi xảy ra hoạt động CNBDS và nơi đóng trụ sở chính theo quy định tại điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 13 và điểm b khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

- Đối với cổ đông góp vốn là cá nhân: Cổ đông góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì chưa phải khai và nộp thuế từ chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn. Khi chuyển nhượng vốn, rút vốn cá nhân khai và nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng bất động sản khi chuyển nhượng theo quy định tại Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC.

Công ty (nơi nhận vốn góp) có trách nhiệm khai thay, nộp thay thuế TNCN cho cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP.

Về nghĩa vụ thuế của cá nhân có hoạt động chuyển nhượng cổ phần khi rút vốn, đề nghị Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp của Công ty để được hướng dẫn cụ thể.

- Trường hợp cổ đông góp vốn là tổ chức thì đề nghị liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp của tổ chức để được hướng dẫn.

Cục Thuế tỉnh Quảng Nam thông báo cho Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Quảng được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các phòng: NVDTPC, TTKT3, ;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT. 

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Lương Đình Đường