

Số: 2044/CTTTH-TTHT
V/v chính sách thuế chuyển nhượng
bất động sản

Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Hợp tác xã Xuân Long
Địa chỉ: 15 Vạn Xuân, phường Kim Long, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

Cục Thuế Thừa Thiên Huế đã nhận được công văn số 32/CV-HTX ngày 08/12/2020 của Hợp tác xã Xuân Long (gọi tắt là đơn vị) về việc chính sách thuế chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này Cục Thuế trả lời như sau:

1. Về thuế giá trị gia tăng (GTGT):

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT và Nghị định 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT quy định:

- Tại khoản 6 Điều 4 quy định:

“Điều 4. Đối tượng không chịu thuế GTGT

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

- Tại Điều 6 quy định:

“Điều 6. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế giá trị gia tăng là giá tính thuế và thuế suất.”

- Tại khoản 10 Điều 7 quy định:

“Điều 7. Giá tính thuế

...

10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

...”

- Tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 quy định:

“Điều 9. Thuế suất 0%

...

Điều 10. Thuế suất 5%

...

Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại.

...”

...

Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Bộ Tài chính, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 quy định:

“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ như sau:

...

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, 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 (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).

...”

Căn cứ điểm 2.1 Phụ lục 4 hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ đối với một số trường hợp (Ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính)

“2. Trong một số trường hợp việc sử dụng và ghi hóa đơn, chứng từ được thực hiện cụ thể như sau:

2.1. Tổ chức nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế bán hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, đối tượng được miễn thuế GTGT thì sử dụng hóa đơn GTGT, trên hóa đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.

...”

Căn cứ các quy định trên:

- Trường hợp đơn vị phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì phải lập hóa đơn GTGT, trên hóa đơn ghi giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT, với thuế suất thuế GTGT áp dụng là 10%.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT. Do đó, trường hợp đơn vị chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền trên đất) thì đơn vị lập hóa đơn GTGT, trên hóa đơn GTGT chỉ ghi dòng giá bán là giá thanh toán, dòng thuế suất, số thuế GTGT không ghi và gạch bỏ.

2. Về chính sách miễn giảm thuế TNDN

Căn cứ khoản 2 Điều 1 và khoản 1; 2 Điều 2 Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 của quốc hội về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải

nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác quy định:

“Điều 1. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với người nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 116/2020/QH14, bao gồm:

...

2. Tổ chức được thành lập theo Luật Hợp tác xã.

...

Điều 2. Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

2. Tổng doanh thu năm 2020 làm căn cứ xác định đối tượng áp dụng được giảm thuế theo quy định tại khoản 1 Điều này là tổng doanh thu trong kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 của doanh nghiệp bao gồm toàn bộ tiền bán hàng, tiền gia công, tiền cung ứng dịch vụ kể cả trợ giá, phụ thu, phụ trội mà doanh nghiệp được hưởng theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

...

Căn cứ quy định trên: Trường hợp đơn vị là tổ chức được thành lập theo Luật Hợp tác xã, hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 116/2020/QH14 thì được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Cục Thuế trả lời cho đơn vị biết để thực hiện theo đúng quy định của văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. Nếu có vấn đề chưa rõ đơn vị liên hệ với Cục Thuế (Phòng Tuyên truyền Hỗ trợ người nộp thuế - Cục Thuế Thừa Thiên Huế), 64 Tố Hữu thành phố Huế, điện thoại 0234.3829.000 để được hướng dẫn thêm./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TTHT.

CỤC TRƯỞNG