

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Số: 2492/CT- TTHT
V/v xuất hóa đơn cho thuê lại đất.

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 12 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH Hansoll Bông Sen Vina.
Người nhận: Ông Ngô Quang Bảo
Địa chỉ: Đường số 6, KCN Sóng Thần 1, P. Dĩ An,
thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Qua nghiên cứu nội dung công văn số 01/2021/HSL ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Công ty TNHH Hansoll Bông Sen Vina V/v: hướng dẫn xuất hóa đơn thuế GTGT thuê lại quyền sử dụng đất.

Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp có ý kiến như sau:

- Tại Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31 tháng 3 năm 2014 của Bộ Tài chính 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 hoá, cung ứng dịch vụ, quy định:

“Điều 16. Lập hoá đơn

1. Nguyên tắc lập hóa đơn

a) Tổ chức, hộ, cá nhân kinh doanh chỉ được lập và giao cho người mua hàng hóa, dịch vụ các loại hóa đơn theo hướng dẫn tại Thông tư này.

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 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.

...

2. Cách lập một số tiêu thức cụ thể trên hoá đơn

a) Tiêu thức “Ngày tháng năm” lập hoá đơn

Ngày lập hoá đơn đối với bán hàng hoá là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hoá cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

Ngày lập hoá đơn đối với cung ứng dịch vụ là ngày hoàn thành việc cung ứng dịch vụ, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền. Trường

hợp tổ chức cung ứng dịch vụ thực hiện thu tiền trước hoặc trong khi cung ứng dịch vụ thì ngày lập hoá đơn là ngày thu tiền.

Ngày lập hoá đơn đối với hoạt động cung cấp điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, dịch vụ viễn thông, dịch vụ truyền hình thực hiện chậm nhất không quá bảy (7) ngày kế tiếp kể từ ngày ghi chỉ số điện, nước tiêu thụ trên đồng hồ hoặc ngày kết thúc kỳ quy ước đối với việc cung cấp dịch vụ viễn thông, truyền hình. Kỳ quy ước để làm căn cứ tính lượng hàng hoá, dịch vụ cung cấp căn cứ thoả thuận giữa đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông, truyền hình với người mua.

Ngày lập hoá đơn đối với xây dựng, lắp đặt là thời điểm nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục công trình, khối lượng xây dựng, lắp đặt hoàn thành, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

Trường hợp giao hàng nhiều lần hoặc bàn giao từng hạng mục, công đoạn dịch vụ thì mỗi lần giao hàng hoặc bàn giao đều phải lập hoá đơn cho khối lượng, giá trị hàng hoá, dịch vụ được giao tương ứng.

Trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì ngày lập hoá đơn là ngày thu tiền.

...”

-Tại Điều 7, Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng, 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.

...

a.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Ví dụ 36: Công ty cổ phần VN-KR có ngành nghề kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng sản xuất công nghiệp và dịch vụ. Công ty được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất 1 lần để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp để thực hiện dự án; thời hạn thuê đất là 50 năm. Diện tích đất thuê là

300.000 m², giá thu tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê là 82.000đ/m². Tổng số tiền thuê đất phải nộp là 24,6 tỷ đồng. Công ty không được miễn, giảm tiền thuê đất. Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng, Công ty ký hợp đồng cho nhà đầu tư thuê lại với thời gian thuê là 30 năm, diện tích đất cho thuê là 16.500 m², đơn giá cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng là 650.000đ/m² cho cả thời gian thuê, giá đã bao gồm thuế GTGT).

Giá đã có thuế GTGT đối với tiền thu từ cho thuê hạ tầng trong cả thời gian cho thuê (30 năm) đối với Công ty cổ phần VN-KR cho nhà đầu tư thuê được xác định là:

$16.500 \text{ m}^2 \times (650.000 - (82.000\text{đ/m}^2 : 50 \text{ năm} \times 30 \text{ năm})) = 9,9132 \text{ tỷ đồng.}$

Giá chưa có thuế GTGT được xác định là: $\frac{9,9132}{1+10\%} = 9,012 \text{ tỷ đồng.}$

Thuế GTGT là: $9,012 \times 10\% = 0,9012 \text{ tỷ đồng.}$

...”

“ Điều 11. Thuế suất 10%

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

...”

Căn cứ vào quy định nêu trên, theo nội dung trình bày của Công ty TNHH Hansoll Bông Sen Vina thì Công ty CP xây lắp và Vật liệu xây dựng Đồng Tháp thực hiện xuất hóa đơn, tính thuế GTGT đối với hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định Thông tư số 39/2014/TT-BTC và Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp thông báo đến Công ty TNHH Hansoll Bông Sen ViNa biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (báo cáo);
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng NV-DT-PC;
- Trang web Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Đoàn Hữu Hiếu