

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: *607/58* /CTHN-TTHT
V/v chính sách thuế đối với hoạt
động chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày *12* tháng *11* năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần ô tô TMT
(Địa chỉ: Tầng 9 + 10 tòa nhà Coninco, số 4 Tôn Thất Tùng, P. Trung Tự, Q.
Đống Đa, TP Hà Nội; MST: 0100104563)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được văn bản số 706/TMT ghi ngày 02/10/2024 của Công ty Cổ phần ô tô TMT (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc hỏi đáp vướng mắc về nghĩa vụ thuế. Về vấn đề này, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Điều 10 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về nội dung của hóa đơn;

- Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ quy định:

Điều 1. 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.

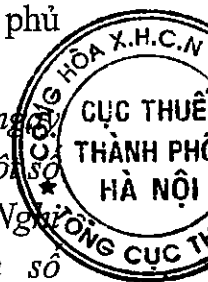
a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

a.2) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá.

a.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, 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 theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà



nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng.

a.6) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật; nếu tại thời điểm ký hợp đồng BT chưa xác định được giá thì giá đất được trừ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định để thanh toán công trình.

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế giá trị gia tăng là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng."

- Điểm b Khoản 3 Điều 13 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng:

"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.”

- Điểm b Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

“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:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số

thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.”

Căn cứ các quy định và hướng dẫn nêu trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến về nguyên tắc như sau:

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 29/07/2022 của Chính phủ;

Về xuất hóa đơn thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ;

Về kê khai, tính thuế, phân bổ và nộp thuế:

- Đối với thuế GTGT: thực hiện theo hướng dẫn tại Điểm b Khoản 3 Điều 13 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính;

- Đối với thuế TNDN: thực hiện theo hướng dẫn tại Điểm b Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ các văn bản pháp luật được trích dẫn nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - kiểm tra số 8 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến đề Công ty Cổ phần ô tô TMT được biết./

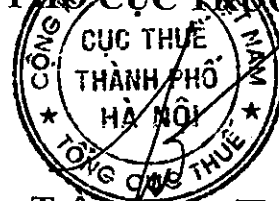
Nơi nhận: 

- Như trên;

- Các Phòng: NVDTPC, TKT số 8;

- Lưu: VT, TTHT(2). *n* (6; 3)

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Quang Hưng