

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

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

Số: 15150/CT-TTHT  
V/v: chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 12 năm 2019

**Kính gửi:** Công ty TNHH MTV Địa ốc Kim Cương Việt Nam  
Địa chỉ: 51 Ngô Thời Nhiệm, phường 6, quận 3  
Mã số thuế: 0314784764

Trả lời văn thư số 07/2019/CV-KCVN ngày 18/11/2019 của Công ty TNHH MTV Địa ốc Kim Cương Việt Nam (Công ty) về việc chính sách thuế liên quan đến việc kinh doanh bất động sản, Cục Thuế Thành phố trả lời nguyên tắc như sau:

Căn cứ Điều 5 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 (GTGT), cụ thể như sau:

“Điều 5. Thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng

1. Thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng đối với hàng hóa là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

2. Thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng đối với dịch vụ là thời điểm hoàn thành việc cung ứng dịch vụ hoặc thời điểm lập hóa đơn cung ứng dịch vụ, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể về thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng đối với một số trường hợp đặc thù.”.

Tại Khoản 4 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thời điểm xác định thuế GTGT theo pháp luật Thuế GTGT (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2014), cụ thể như sau:

“Điều 8. Thời điểm xác định thuế GTGT

... 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.”.

Căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 16 và điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định về việc lập hóa đơn:

“Điều 16. Lập hoá đơn

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

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

... 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 hóa đơn là ngày thu tiền...”.

“2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân 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 khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT.”

Căn cứ Công văn số 2846/TCT-CS ngày 02/08/2010 của Tổng cục Thuế về việc xử lý thuế, hóa đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua BĐS cho tổ chức, cá nhân khác,

Căn cứ quy định, hướng dẫn trên và theo trình bày tại văn bản, trường hợp Công ty ký hợp đồng mua căn hộ chung cư (hợp đồng mua bán căn hộ) và đã được Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư Nông nghiệp ASC Sài Gòn lập hóa đơn GTGT cho Công ty khi thu tiền theo tiến độ (căn hộ đang trong quá trình xây dựng, chưa được bàn giao), sau đó Công ty chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật (văn bản thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đã được Chủ đầu tư chứng nhận, phê duyệt). Tại văn bản thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng có quy định người nhận chuyển nhượng sẽ tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bên mua nhà theo hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Chủ đầu tư thì Công ty thực hiện lập hóa đơn GTGT trên toàn bộ giá trị chuyển nhượng, thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định pháp luật hiện hành.

Khi người nhận chuyển nhượng tiếp tục nộp tiền theo tiến độ theo hợp đồng mua bán căn hộ thì Chủ đầu tư lập hóa đơn và giao cho người nhận chuyển nhượng theo quy định.

Cục Thuế Thành phố thông báo quý đơn vị 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;
- Phòng NVDTPC; Phòng TKKT 3;
- Lưu: VT, TTHT (hxnam-3ban)  
2403/43409

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Nam Bình**