

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 80132/CT-TTHT

Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2020

V/v hướng dẫn hóa đơn, thuế GTGT, thuế TNDN khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có cơ sở hạ tầng

**Kính gửi:** Công ty cổ phần chứng khoán An Bình  
(Địa chỉ: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, số 36 Phố Hoàng cầu, phường ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TE-Hà Nội; MST: 0102036848)

Trả lời công văn số 399/ABS-KTTC-2020 đề ngày 04/8/2020 Công ty cổ phần chứng khoán An Bình hỏi về chính sách thuế GTGT, TNDN khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 156 Luật số 80/2015/QH13 ngày 22/6/2015 của Quốc hội quy định về việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật, hướng dẫn như sau:

*“Điều 156. Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật*

*1. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.*

*2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.*

*3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định, của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau*

*....”*

- Căn cứ Luật Quản lý thuế số 3 8/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội:

+ Tại khoản 3 Điều 42 quy định về nguyên tắc khai thuế, tính thuế như sau:

*“Điều 42. Nguyên tắc khai thuế, tính thuế*

*...3. Người nộp thuế thực hiện khai thuế, tính thuế tại cơ quan thuế địa phương có thẩm quyền nơi có trụ sở. Trường hợp người nộp thuế hạch toán tập trung tại trụ sở chính, có đơn vị phụ thuộc tại đơn vị hành chính cấp tỉnh khác nơi có trụ sở chính thì người nộp thuế khai thuế tại trụ sở chính và tính thuế, phân bổ nghĩa vụ thuế phải nộp theo từng địa phương nơi được hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước. Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết khoản này. ”*

+ Tại Điều 45 quy định về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

*“1. Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp.*

*...4. Chính phủ quy định địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với các trường hợp sau đây:*

*a) Người nộp thuế có nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh;*

*b) Người nộp thuế thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh ở nhiều địa bàn; người nộp thuế có phát sinh nghĩa vụ thuế đối với các loại thuế khai và nộp theo từng lần phát sinh;*

*...”*

+ Tại Điều 151 quy định về hiệu lực thi hành:

*“Điều 151. Hiệu lực thi hành*

*1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2020, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.*

*...”*

- Căn cứ Điều 168 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội, quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

*“Điều 168. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất*

*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

*...”*

- Căn cứ Khoản 6 Điều 5 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội, quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

*“6. Chuyển quyền sử dụng đất. ”*

- Căn cứ Khoản 3 Điều 4 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 về giá tính thuế GTGT:

*“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.*

*...”*

- Căn cứ Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ, quy định:

*“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Điều 2 Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014 sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế như sau:*

*...3. Bổ sung Điểm a Khoản 3 Điều 4 như sau:*

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

*...- 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 bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. 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 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;*

*...”*

- Căn cứ Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính, 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 hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).

...”

- Căn cứ Điểm 2.1 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 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 hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, quy định:

“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 Khoản 1, Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định về xác định thu nhập tính thuế TNDN:

“Điều 6. Xác định thu nhập tính thuế

1. Thu nhập tính thuế trong kỳ tính thuế được xác định như sau:

$$\text{Thu nhập tính thuế} = \text{Thu nhập chịu thuế} - \left| \begin{array}{l} \text{Thu nhập được miễn} \\ \text{thuế} + \end{array} \right. \left. \begin{array}{l} \text{Các khoản lỗ được kết} \\ \text{chuyển theo quy định} \end{array} \right|$$

2. Thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

$$\text{Thu nhập chịu thuế} = \left| \begin{array}{l} \text{Doanh thu} - \end{array} \right. \left. \begin{array}{l} \text{Chi phí được trừ} + \\ \text{Các khoản thu nhập} \\ \text{khác} \end{array} \right|$$

... Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Trường hợp chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản), chuyển nhượng bất động sản nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế. Trường hợp doanh nghiệp làm thủ tục giải thể có bán bất động sản là

*tài sản cố định thì thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có) được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. ”*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần chứng khoán An Bình dự định chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có cơ sở hạ tầng, đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng từ một doanh nghiệp khác, nếu việc chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật thì:

- Chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT theo quy định tại Khoản 6 Điều 5 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 của Quốc hội. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có cơ sở hạ tầng, công ty thực hiện lập hóa đơn theo hướng dẫn tại Điểm 2.1 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và xác định giá tính thuế GTGT theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP, Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

- Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ.

- Từ ngày 01/7/2020, Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội có hiệu lực thi hành thì Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế theo quy định của Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14.

Hiện nay, Bộ Tài chính đang xây dựng dự thảo các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14. Cục Thuế TP Hà Nội sẽ đăng tải nội dung trên website để hướng dẫn người nộp thuế khi các văn bản được ban hành. Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại Công ty và các văn bản quy phạm pháp luật để kê khai và nộp thuế theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, đơn vị 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 trả lời để Công ty cổ phần chứng khoán An Bình biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TKT8;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT (2)

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Tiến Trường**