

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3423/TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 6536/CT-TTKT8 ngày 04/6/2020 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về chính sách thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 84 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 quy định:

“Điều 84. Nhiệm vụ, quyền hạn của người ra quyết định thanh tra thuế

1. Người ra quyết định thanh tra thuế có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

a) Chỉ đạo, kiểm tra đoàn thanh tra thuế thực hiện đúng nội dung, thời hạn ghi trong quyết định thanh tra thuế;

b) Yêu cầu đối tượng thanh tra cung cấp thông tin, tài liệu, báo cáo bằng văn bản, giải trình về những vấn đề liên quan đến nội dung thanh tra thuế; yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân có thông tin, tài liệu liên quan đến nội dung thanh tra thuế cung cấp thông tin, tài liệu đó;

c) Áp dụng các biện pháp quy định tại các điều 89, 90 và 91 của Luật này;

d) Trưng cầu giám định về những vấn đề liên quan đến nội dung thanh tra thuế;

đ) Tạm đình chỉ hoặc kiến nghị người có thẩm quyền đình chỉ việc làm khi xét thấy việc làm đó gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân;

e) Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật về thuế; kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện quyết định xử lý về thanh tra thuế;

g) Giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến trách nhiệm của trưởng đoàn thanh tra thuế, các thành viên khác của đoàn thanh tra thuế;

h) Kết luận về nội dung thanh tra thuế.

2. Khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại khoản 1 Điều này, người ra quyết định thanh tra thuế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.”

Tại điểm đ, điểm e khoản 1 Điều 85 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 quy định:

“1. Trưởng đoàn thanh tra thuế có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

...

đ) Báo cáo với người ra quyết định thanh tra thuế về kết quả thanh tra và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan của báo cáo đó;

e) Xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền ra quyết định xử lý vi phạm;”

Tại khoản 3 Điều 48 và khoản 2 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 quy định :

“Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.”

Tại Điều 54, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 quy định:

“Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật này.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.”

Tại khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định:

“7. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

8. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.

9. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

...

16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

- Tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

“3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

- Về trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản thì theo quy định tại khoản 7 Điều 22, khoản 2 Điều 54 và Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 thì: Chủ đầu tư (bên bán nhà hình thành trong tương lai) có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tại khoản 6 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 quy định các hành vi bị cấm: “Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước”.

- Tại tiết c khoản 1 Điều 45 Luật đầu tư số 67/2014/QH13 quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư:

“1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

c) Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất;”

- Về thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng:

+ Tại 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 quy định:

“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 1, khoản 2, khoản 4 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 8. Thời điểm xác định thuế GTGT

1. Đối với bán 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. Đối với cung ứng 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.

...

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.

....”

- Về thời điểm xác định doanh thu tính thuế làm căn cứ tính thuế TNDN:

Tại điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính quy định: “...- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”.

Căn cứ các quy định nêu trên, theo quy định tại Điều 55 của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 thì một trong những điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Giấy tờ về quyền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai. Khi thực hiện việc chuyển nhượng dự án hoặc kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải đảm bảo đúng nguyên tắc, đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, trên cơ sở đó là căn cứ để thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước. Trường hợp Công ty chưa thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; chưa được cơ quan có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản và dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty chưa được chuyển nhượng dự án cũng như kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai. Theo đó:

Trường hợp xác định được Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn đã đáp ứng đủ điều kiện để được kinh doanh (chuyển nhượng) bất động sản hình thành trong tương lai theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 thì áp dụng chính sách thuế theo quy định.

Trường hợp Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn chưa đáp ứng đủ điều kiện để được kinh doanh (chuyển nhượng) bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 thì chưa đủ cơ sở xử lý về thuế theo ý kiến của Cục Thuế nêu tại công văn số 6536/CT-TTKT8 ngày 4/6/2020.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, đề nghị Cục Thuế rà soát tình hình thực tế của Công ty để kịp thời ban hành kết luận về nội dung thanh tra thuế, quyết định xử lý sau thanh tra thuế theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật về thuế tránh khiếu kiện và phát sinh các vấn đề khác sau này.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Thanh tra BTC;
- Vụ TTKT, Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**

Lưu Đức Huy