

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5205/TCT-CS
V/v thuế GTGT, TNDN.

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 4208/CT-TTHT ngày 02/05/2019 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng chính sách thuế đối với Công ty cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật có liên quan đến kiến nghị của Cục Thuế

a) Căn cứ quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

b) Căn cứ quy định tại Điều 3 và Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

c) Căn cứ quy định tại Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

d) Căn cứ quy định tại Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/4/2016) quy định về chính sách thuế giá trị gia tăng.

đ) Tại Điều 2 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về đối tượng chịu thuế như sau:

“Đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng (GTGT) là hàng hóa, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam (bao gồm cả hàng hóa, dịch vụ mua của tổ chức, cá nhân ở nước ngoài), trừ các đối tượng không chịu thuế GTGT hướng dẫn tại Điều 4 Thông tư này.”

e) Căn cứ quy định tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

g) Căn cứ quy định tại Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

h) Căn cứ quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014) quy định về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp.

i) Căn cứ quy định tại Điều 9 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017) quy định các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

k) Căn cứ quy định tại Điều 13, Điều 14 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

l) Căn cứ quy định tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 và Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015) hướng dẫn về các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

m) Căn cứ quy định tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về đối tượng và căn cứ tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

2. Ý kiến của Tổng cục Thuế

Căn cứ quy định, hướng dẫn nêu trên, chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Về chính sách thuế giá trị gia tăng

- Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng theo quy định.

- Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, cơ sở kinh doanh lập hóa đơn, kê khai và nộp thuế GTGT theo quy định.

b) Về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp

- Cơ sở kinh doanh phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thì thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

- Về chi phí lãi tiền vay thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 và Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015).

Trường hợp, Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Him Lam thực hiện ký hợp đồng ủy thác đầu tư với bà Dương Thị Hương thì trước khi xử lý về thuế, đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh rà soát tình hình thực tế để làm rõ: hoạt động ủy thác đầu tư nêu trên có phù hợp với quy định của pháp luật hay không; cá nhân bà Dương Thị Hương có đáp ứng điều kiện về kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản không; mối quan hệ liên kết giữa Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Him Lam, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín (Sacombank) và bà Dương Thị Hương để báo cáo Ngân hàng Nhà nước về hợp đồng tín dụng giữa bà Dương Thị Hương và Sacombank có phù hợp với quy định của pháp luật về ngân hàng hay không.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết và thực hiện./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Nguyễn Thế Mạnh (để báo cáo);
- Vụ PC - BTC;
- Vụ PC, KK, DNCCN - TCT;
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (3).

Lưu Đức Huy