BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 1316/TCT-CS *V/v thuế GTGT*	*Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020*

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Sài Gòn

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 08/2020/SDI-CV ngày 26/2/2020 của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn hỏi về thuế GTGT, về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 49, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

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

1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;

b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.

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.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án. "

Tại điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội, quy định về giá tính thuế:

"Điều 7. Giá tính thuế

h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước. "

- Điểm d Khoản 3 Điều 2, 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 của Luật thuế giá trị gia tăng quy định:

"Điều 2. Người nộp thuế

1…

3. Các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế giá trị gia tăng:

a) ...

d) Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã.

…"

- "Điều 4. Giá tính thuế

3. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng . . ."

- 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 giá trị gia tăng như sau:

"Đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng (GTGT) là hàng hoá, 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. "

- Tại Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT như sau:

"4. Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, hợp tác xã. "

- Khoản 4 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"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.* "

- Tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ quy định:

"Điều 15. Lập hóa đơn

1. *Khi bán hàng hóa, dịch vụ người bán phải lập hóa* đơn. *Khi lập hóa đơn phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Nghị định này.* "

Điểm 2. 11 Phụ lục 4 Hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ đối với một số trường hợp ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"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 quy định nêu trên: Trường hợp giao dịch chuyển nhượng giữa các doanh nghiệp đáp ứng điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản theo quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì áp dụng chính sách thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng bất động sản và doanh nghiệp bán (chủ đầu tư chuyển nhượng) phải lập hóa đơn khi thu tiền của doanh nghiệp mua (chủ đầu tư nhận chuyển nhượng), kê khai nộp thuế GTGT theo quy định tại điểm 2.22 Phụ lục số 4 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014, khoản 4 Điều 8 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính nêu trên . Trường hợp giao dịch chuyển nhượng của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn chưa đáp ứng điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản thì chưa áp dụng chính sách thuế và chưa phải lập hóa đơn GTGT.

Tổng cục Thuế có ý kiến để Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sài Gòn được biết và liên hệ với Cục thuế TP. Hồ Chí Minh để được thực hiện theo đúng quy định nêu trên./.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (3).

Lưu Đức Huy

VBPL - TS24.COM.VN
WWW.TS24.COM.VN