

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 3893 /TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 11 tháng 10 năm 2018

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2968/CT-KTr2 ngày 27/7/2018 của Cục Thuế TP Đà Nẵng về kê khai nộp thuế đối với hoạt động kinh doanh BĐS thu tiền theo tiến độ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

“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 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:

“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 2 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lập hóa 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.”

Tại 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 hướng dẫn về lập hóa đơn:

“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.”

Tại tiết a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

...

- 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.

- Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

Khi bàn giao bất động sản doanh nghiệp phải thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ và kê khai tạm nộp thuế theo tỷ lệ % trên doanh thu thu được tiền, doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm đồng thời có phát sinh chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới khi bắt đầu chào bán vào năm phát sinh doanh thu thu tiền theo tiến độ thì chưa tính các khoản chi phí này vào năm phát sinh chi phí. Các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới này được tính vào chi phí được trừ theo mức khống chế theo quy định vào năm đầu tiên bàn giao bất động sản, phát sinh doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

Căn cứ các quy định trên, đề nghị Cục Thuế TP Đà Nẵng thực hiện kiểm tra, rà soát hồ sơ của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Thiên Thai và Khách hàng để xác định rõ về bản chất của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (mua bán căn hộ) và vay vốn Khách hàng, về điều kiện chào bán bất động sản hình thành trong tương lai của Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Thiên Thai. Căn cứ các quy định nêu trên và tình hình thực tế để xử lý.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Đà Nẵng được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC – TCT;
- Website – TCT;
- Lưu: VT, CS (3). g

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**