

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 44393/CTHN-TTHT

V/v kê khai thuế GTGT dự án bất động sản ngoại tỉnh

Hà Nội, ngày 05 tháng 11 năm 2021

Kính gửi: Công ty CP tập đoàn đầu tư xây dựng phát triển Đông Đô - BQP
(Địa chỉ: Số 6 Mạc Thái Tổ, Tổ 57, P. Yên Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội
MST: 0100406846)

Trả lời công văn số 194/CV ngày 23/9/2021 của Công ty CP tập đoàn đầu tư xây dựng phát triển Đông Đô - BQP (sau đây gọi là Công ty Đông Đô) về kê khai thuế GTGT dự án bất động sản ngoại tỉnh, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

“Điều 11. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế

Người nộp thuế thực hiện các quy định về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại khoản 1 khoản 2 và khoản 3 Điều 45 Luật Quản lý thuế và các quy định sau đây:

1. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với người nộp thuế có nhiều hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế là cơ quan thuế nơi có hoạt động kinh doanh khác tỉnh, thành phố nơi có trụ sở chính đối với các trường hợp sau đây:

...b) Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng (bao gồm cả trường hợp có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ) tại nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản”

- Căn cứ Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại điểm b khoản 3 Điều 13 quy định về khai thuế, nộp thuế GTGT:

“b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng và nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng với cơ quan thuế tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này; nộp tiền thuế đã kê khai vào ngân sách nhà nước tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng.

b.2) Người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính để xác định số thuế phải

nộp cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính. Số thuế giá trị gia tăng đã nộp tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp tại trụ sở chính.”

+ Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 87 quy định hiệu lực thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.

2. Mẫu biểu hồ sơ khai thuế quy định tại Thông tư này được áp dụng đối với các kỳ tính thuế bắt đầu từ ngày 01/01/2022 trở đi. Đối với khai quyết toán thuế của kỳ tính thuế năm 2021 cũng được áp dụng theo mẫu biểu hồ sơ quy định tại Thông tư này.”

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế:

"1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế

... c) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc kinh doanh ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thì đơn vị trực thuộc nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp của đơn vị trực thuộc; nếu đơn vị trực thuộc không trực tiếp bán hàng, không phát sinh doanh thu thì thực hiện khai thuế tập trung tại trụ sở chính của người nộp thuế.

Đối với trường hợp người nộp thuế có dự án kinh doanh bất động sản ở địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính, có thành lập đơn vị trực thuộc (chi nhánh, Ban quản lý dự án...) thì người nộp thuế phải thực hiện đăng ký thuế và nộp thuế theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với cơ quan thuế địa phương nơi phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản.

Ví dụ 12: Công ty kinh doanh bất động sản A có trụ sở tại Hà Nội, Công ty là chủ đầu tư dự án phát triển nhà tại thành phố Đà Nẵng, Công ty thành lập chi nhánh tại Đà Nẵng để quản lý dự án thì chi nhánh Công ty A phải thực hiện đăng ký thuế khai nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản này tại Đà Nẵng.

...”

- Tại Công văn số 1938/BTC-TCT ngày 26/02/2021 của Tổng cục Thuế về việc thực hiện Thông tư số 156/2013/TT-BTC và các Thông tư khác:

“Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2020. Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 có giao Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều. Bộ Tài chính đã có Công văn số 1914/BTC-TCT ngày 25/02/2021 gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, cơ quan, đơn vị về dự thảo Thông tư hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ. Trong thời gian Thông tư chưa ban hành và chưa phát sinh hiệu lực, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Các Thông tư sau đây không phải là văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Luật Quản lý thuế. Do vậy, không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 4 Điều 154 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, bao gồm:

- Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP.

...

2. Các quy định tại các Thông tư nêu tại điểm 1 công văn này (trừ những nội dung đã được quy định cụ thể tại Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ) tiếp tục có hiệu lực cho đến khi có văn bản quy phạm pháp luật khác thay thế. ”

Căn cứ các quy định nêu trên, Trường hợp Công ty Đông Đô ủy quyền cho Chi nhánh tại tỉnh Quảng Ninh (đơn vị phụ thuộc Công ty) triển khai dự án và thực hiện chuyển nhượng bất động sản của dự án tại tỉnh Quảng Ninh cho khách hàng phù hợp với quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản thì Chi nhánh phải thực hiện đăng ký thuế, khai nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với cơ quan thuế tại tỉnh Quảng Ninh (nơi phát sinh hoạt động kinh doanh bất động sản) theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ và điểm c khoản 1 Điều 11 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính.

Từ ngày 01/01/2022, việc kê khai thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của dự án đầu tư được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 13 Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

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 6 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo đề Công ty CP tập đoàn đầu tư xây dựng phát triển Đông Đô - BQP được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT 6;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu VT, TTHT (2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Tiến Trường