

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

Số: 3134 /CTHN-TTHT  
V/v xác định nghĩa vụ thuế với hoạt  
động chuyển nhượng bất động sản tại  
địa phương khác

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Seil Ens Việt Nam  
(Địa chỉ: Tầng 25 khối A, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, P. Mỹ  
Đình, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. - MST: 0105452010)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được Công văn số Thuế/Seil22-19/02 ngày 19/12/2022 của Công ty TNHH Seil Ens Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về việc xác định nghĩa vụ thuế với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại địa phương khác, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 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 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại Khoản 1 Điều 12 quy định phân bổ nghĩa vụ thuế của người nộp thuế hạch toán tập trung có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh tại tỉnh khác nơi có trụ sở chính:

*"1. Người nộp thuế có hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thực hiện hạch toán tập trung tại trụ sở chính theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP thực hiện khai thuế, tính thuế và nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp và phân bổ số thuế phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động kinh doanh."*

+ Tại Điều 13 quy định khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng:

*"Điều 13. Khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng*

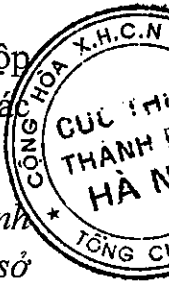
*1. Các trường hợp được phân bổ:*

...

*b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP;*

...

*2. Phương pháp phân bổ:*



...

b) Phân bổ thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế giá trị gia tăng phải nộp cho từng tỉnh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng (=) doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...

### 3. Khai thuế, nộp thuế:

...

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 Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

“1. Các trường hợp được phân bổ:

...

b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

...

2. Phương pháp phân bổ:

...

b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh

thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...

### 3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

...

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

#### b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

#### b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số



thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.

...”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp của Công ty TNHH Seil Ens Việt Nam có hoạt động chuyển nhượng bất động sản không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP thì thuế GTGT, TNDN của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh khác nơi Công ty đóng trụ sở chính thực hiện như sau:

**- Về Thuế GTGT:**

Công ty thực hiện phân bổ thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động theo hướng dẫn quy định tại điểm b khoản 2 Điều 13 Thông tư 80/2021/TT-BTC; Công ty khai thuế giá trị gia tăng và nộp thuế vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 13 Thông tư 80/2021/TT-BTC.

**- Về Thuế TNDN:**

Công ty thực hiện phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Thông tư 80/2021/TT-BTC; Công ty khai thuế, quyết toán thuế và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Thông tư 80/2021/TT-BTC.

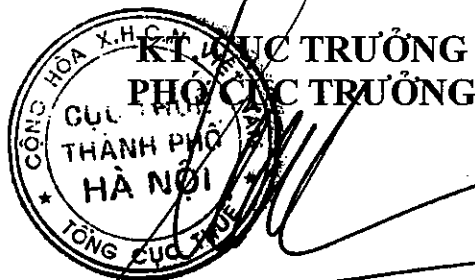
Đề nghị Công ty TNHH Seil Ens Việt Nam nghiên cứu các quy định pháp luật thuế nêu trên và căn cứ thực tế phát sinh tại Đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, nếu có vướng mắc đề nghị đơn vị 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 thuế số 2 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH Seil Ens Việt Nam được biết và thực hiện. ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng NVDTPC;
- Phòng TTKT2;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2) *om/ (6;3)*



**Nguyễn Tiến Trường**