



BẢN TIN NGHIỆP VỤ THÁNG 10 NĂM 2024

. CÔNG VĂN HƯỚNG DẪN - TRẢ LỜI

1. Tổng cục thuế: CV số 4640/TCT-CS ngày 17 tháng 10 năm 2024

V/v: tiền thuê đất

- Tại Điểm b, h Khoản 1 Điều 159, Khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”

- Tại Khoản 1 Điều 26, Điều 30, Khoản 10 Điều 51 và Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“Điều 26. Đơn giá thuê đất

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất trong Bảng giá đất (theo quy định tại điểm b, điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai); được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).

Điều 30. Tính tiền thuê đất

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

Tiền thuê đất một năm	=	Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 24 Nghị định này	x	Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1, khoản 2 Điều 28 Nghị định này
-----------------------	---	--	---	--

Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất

10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

Điều 53. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”

2. Cục thuế tỉnh Bình Dương: CV số 25952/CTBDU-TTHT ngày 26 tháng 9 năm 2024
V/v chính sách thuế

Căn cứ khoản 5 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định:

“5. Đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại theo quy định của pháp luật về thương mại, giá tính thuế được xác định bằng không (0); trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại nhưng không thực hiện theo quy định của pháp luật về thương mại thì phải kê khai, tính nộp thuế như hàng hóa, dịch vụ dùng để tiêu dùng nội bộ, biếu, tặng, cho”.

- Căn cứ khoản 1 Điều 10 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 1/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh, quy định một số điều của Luật Quản lý thuế:

“Điều 10. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

1. Doanh thu tính thuế

Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của toàn bộ tiền bán hàng, tiền gia công, tiền hoa hồng, tiền cung ứng dịch vụ phát sinh trong kỳ tính thuế từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các khoản thưởng, hỗ trợ đạt doanh số, khuyến mại, chiết khấu thương mại, chiết khấu thanh toán, chi hỗ trợ bằng tiền hoặc không bằng tiền; các khoản trợ giá, phụ thu, phụ trội, phí thu thêm được hưởng theo quy định; các khoản bồi thường vi phạm hợp đồng, bồi thường khác (chỉ tính vào doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân); doanh thu khác mà hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền”.

3. Cục thuế tỉnh Bình Phước: CV số 3261/CTBPH-TTHT ngày 26 tháng 9 năm 2024
V/v chính sách thuế

Căn cứ Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020 của Chính phủ (có hiệu lực từ ngày 20/12/2020) quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, quy định như sau:

“3. Tổng chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết:

a) Tổng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ cộng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ cộng chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ của người nộp thuế;

b) Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại điểm a khoản này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định tại điểm a khoản này. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ;

...

d) Người nộp thuế kê khai tỷ lệ chi phí lãi vay trong kỳ tính thuế theo Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”.

4. Cục thuế Tp Đà Nẵng. CV số 7485/CTDAN-TTHT ngày 12 tháng 9 năm 2024
V/v: hướng dẫn phân bổ thuế GTGT đầu vào được khấu trừ

Căn cứ các quy định tại:

+ Khoản 2 Điều 14 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2023 được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 9 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính quy định về nguyên tắc khấu trừ thuế GTGT đầu vào.

+ Thông tư số 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 19/10/2020 của chính phủ

quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế.

Theo đó, trường hợp Chi nhánh có hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT và hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế GTGT thì Chi nhánh chỉ được khấu trừ số thuế GTGT đầu vào của hàng hóa, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT nếu đáp ứng điều kiện về khấu trừ theo quy định. Chi nhánh phải hạch toán riêng thuế GTGT đầu vào được khấu trừ và không được khấu trừ; trường hợp không hạch toán riêng được thì thuế đầu vào được khấu trừ tính theo tỷ lệ (%) giữa doanh thu chịu thuế GTGT, doanh thu không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT so với tổng doanh thu của hàng hóa, dịch vụ bán ra bao gồm cả doanh thu không phải kê khai, tính nộp thuế không hạch toán riêng được.

5. Cục thuế Tp Hà Nội. CV số 54481/CTHN-TTHT ngày 04 tháng 10 năm 2024

V/v chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 sửa đổi, bổ sung 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:

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

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

...

a.2) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá.

...

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng nếu có). Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

6. Cục thuế tỉnh Đồng Nai. CV số 5629/CTDON-TTHT ngày 15 tháng 7 năm 2024

V/v tiền thuế TNCN nộp thừa

Tại khoản 1 Điều 60 quy định về xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa:

“1. Người nộp thuế có số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt đã nộp lớn hơn số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp thì được bù trừ số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa với số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt còn nợ hoặc trừ vào số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phải nộp của lần nộp thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa khi người nộp thuế không còn nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt...”

Tại Điều 55 quy định về thời hạn nộp thuế:

“Điều 55. Thời hạn nộp thuế

1. Trường hợp người nộp thuế tính thuế, thời hạn nộp thuế chậm nhất là ngày cuối cùng của thời hạn nộp hồ sơ khai thuế. Trường hợp khai bổ sung hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế là thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế có sai, sót.

Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp thì tạm nộp theo quý, thời hạn nộp thuế chậm nhất là ngày

30 của tháng đầu quý sau...”

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 25 Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính quy định về xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa:

“1. Người nộp thuế có số tiền thuế nộp thừa, tiền chậm nộp nộp thừa, tiền phạt nộp thừa (sau đây gọi là khoản nộp thừa) theo quy định tại khoản 1 Điều 60 Luật Quản lý thuế thì được xử lý bù trừ hoặc hoàn trả như sau:

a) Bù trừ khoản nộp thừa với số tiền thuế còn nợ, tiền chậm nộp còn nợ, tiền phạt còn nợ (sau đây gọi là khoản nợ) hoặc trừ vào số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt phát sinh phải nộp của lần tiếp theo (sau đây gọi là khoản thu phát sinh) trong các trường hợp:

a.1) Bù trừ với khoản nợ của người nộp thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) và cùng địa bàn thu ngân sách với khoản nộp thừa.

a.2) Bù trừ với khoản thu phát sinh của người nộp thuế có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) và cùng địa bàn thu ngân sách với khoản nộp thừa.

a.3) Tổ chức trả thu nhập có số thuế thu nhập cá nhân nộp thừa thì thực hiện bù trừ theo quy định tại điểm a.1, a.2 khoản này. Số thuế thu nhập cá nhân nộp thừa khi quyết toán được xác định bằng (=) số thuế nộp thừa của cá nhân ủy quyền quyết toán trừ (-) số thuế còn phải nộp của cá nhân ủy quyền quyết toán; tổ chức trả thu nhập có trách nhiệm trả cho cá nhân ủy quyền quyết toán số thuế thu nhập cá nhân nộp thừa khi tổ chức chi trả quyết toán thuế thu nhập cá nhân...

2. Trình tự, thủ tục bù trừ số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa

a) Người nộp thuế có khoản nộp thừa bù trừ với khoản nợ, khoản thu phát sinh theo quy định tại điểm a.1, a.2, a.3 khoản 1 Điều này thì không phải gửi hồ sơ đề nghị bù trừ khoản nộp thừa đến cơ quan thuế. Cơ quan thuế thực hiện tự động bù trừ trên hệ thống quản lý thuế theo quy định về kế toán nghiệp vụ thuế đối với trường hợp quy định tại điểm a.1, a.2 khoản 1 Điều này và cung cấp thông tin cho người nộp thuế theo quy định tại Điều 69 Thông tư này....”

7. Cục thuế tỉnh Bình Dương. CV số 27659/CTBDU-TTHT ngày 22 tháng 10 năm 2024 V/v chính sách thuế

- Căn cứ khoản 1, Điều 75 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 quy định:

“1. Vốn điều lệ của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khi đăng ký thành lập doanh nghiệp là tổng giá trị tài sản do chủ sở hữu công ty cam kết góp và ghi trong Điều lệ công ty.”

- Căn cứ Điều 8 Nghị định số 70/2014/ND-CP ngày 17/07/2014 của Chính phủ quy định mở và sử dụng tài khoản vốn đầu tư trực tiếp:

“1. Người cư trú là doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và nhà đầu tư nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phải mở tài khoản vốn đầu tư trực tiếp bằng ngoại tệ tại 01 (một) tổ chức tín dụng được phép để thực hiện các giao dịch thu, chi liên quan đến hoạt động đầu tư trực tiếp tại Việt Nam.”

- Căn cứ Điều 8 Thông tư số 06/2019/TT-NHNN ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam quy định:

“Điều 8. Chuyển tiền thực hiện hoạt động chuẩn bị đầu tư

1. Trước khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Thông báo về việc đáp ứng điều kiện góp vốn, mua cổ phần, mua lại phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài, Giấy phép thành lập và hoạt động theo pháp luật chuyên ngành, ký kết hợp đồng PPP, nhà đầu tư nước ngoài được phép chuyển tiền từ nước ngoài hoặc từ tài khoản thanh toán bằng ngoại tệ, đồng Việt Nam của nhà đầu tư nước ngoài đó mở tại ngân hàng được phép tại Việt Nam để thanh toán các chi phí hợp pháp trong giai đoạn thực hiện hoạt động chuẩn bị đầu tư tại Việt Nam.

2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Thông báo về việc đáp ứng điều kiện góp vốn, mua cổ phần, mua lại phần Vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài, Giấy phép thành lập và hoạt động theo pháp luật chuyên ngành, ký kết hợp đồng PPP, số tiền nhà đầu tư nước ngoài đã chuyển vào Việt Nam để thực hiện hoạt động chuẩn bị đầu tư được sử dụng để:

a) Chuyển một phần hoặc toàn bộ thành vốn góp;

...

4. Các giao dịch quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này thực hiện trên cơ sở thỏa

thuận giữa các bên liên quan, xuất trình các tài liệu, chứng từ hợp lệ chứng minh số tiền đã chuyển vào Việt Nam và các chi phí hợp pháp liên quan đến hoạt động chuẩn bị đầu tư tại Việt Nam, đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý ngoại hối, quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kế toán và các quy định pháp luật có liên quan.”

Căn cứ vào các quy định nêu trên, Cục Thuế trả lời như sau:

Trường hợp trước khi được cấp giấy phép thành lập, nếu nhà đầu tư nước ngoài mở tài khoản vốn đầu tư trực tiếp bằng ngoại tệ tại 01 (một) tổ chức tín dụng được phép để thực hiện các giao dịch thu, chi liên quan đến hoạt động đầu tư trực tiếp tại Việt Nam theo đúng quy định về quản lý ngoại hối đối với hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam thì khoản tiền đặt cọc thuê đất và tạm ứng mà nhà đầu tư nước ngoài chuyển khoản từ tài khoản vốn nêu trên vào tài khoản của bên cho thuê đất được xem là khoản góp vốn hợp lệ của nhà đầu tư vào Công ty.

Trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chuyển khoản trực tiếp từ nước ngoài vào tài khoản của bên cho thuê đất để thanh toán tiền đặt cọc thuê đất mà không thông qua tài khoản vốn đầu tư trực tiếp được mở tại 01 (một) tổ chức tín dụng được phép là không đúng quy định và khoản tiền này không được xem là khoản góp vốn hợp lệ của nhà đầu tư vào Công ty.

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX