

Điểm tin nhanh quy định về thuế trong lĩnh vực bất động sản

Tóm lược

PwC Việt Nam xin cập nhật đến quý vị các quy định thuế trong lĩnh vực bất động sản sau đây.

- 1 Công văn số 2835/TCT-TTKT ngày 14/07/2020 hướng dẫn tổ chức thực hiện Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (“Nghị định 68”)
- 2 Công văn số 60992/CT-TTHT ngày 02/07/2020 hướng dẫn chính sách thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) đối với hoạt động chuyển nhượng dự án
- 3 Công văn số 1316/TCT-CS ngày 30/03/2020 hướng dẫn chính sách thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng một phần dự án
- 4 Công văn 1971/CT-TTHT ngày 15/01/2020 hướng dẫn về chênh lệch khi đánh giá lại bất động sản

1. Công văn số 2835/TCT-TTKT ngày 14/07/2020 hướng dẫn tổ chức thực hiện Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (“Nghị định 68”)

Theo Công văn 2835/TCT-TTKT ban hành bởi Tổng Cục thuế, một số nội dung của Nghị định 68 được hướng dẫn như sau:

- Đối với kỳ quyết toán thuế năm 2019: Nếu doanh nghiệp đã kê khai quyết toán thuế năm 2019 theo kỳ tính thuế đến hạn trước ngày 31/3/2020 thì thực hiện khai bổ sung hồ sơ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp. Nếu doanh nghiệp chưa đến kỳ kê khai quyết toán thuế năm 2019 thì thực hiện theo quy định tại Nghị định 68.
- Xử lý hồi tố chi phí lãi vay khống chế cho các năm 2017, 2018 chỉ áp dụng với việc nâng ngưỡng khống chế chi phí lãi vay từ 20% lên 30% và phương pháp tính chi phí lãi vay thuần, không áp dụng hồi tố đối với quy định sửa đổi, bổ sung tại điểm (b) (chuyển tiếp chi phí) và (c) (mở rộng đối tượng miễn áp dụng) tại Nghị định số 68.
- Thực hiện bù trừ số thuế Thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) đã nộp trong các năm 2017 và 2018 đối với các trường hợp như sau:
 - *Trường hợp chưa qua thanh tra, kiểm tra:* thực hiện bù trừ với số thuế TNDN năm 2020, nếu không hết thì bù trừ vào thuế TNDN phải nộp 05 năm tiếp theo kể từ năm 2020. Kết thúc thời hạn trên, không xử lý số thuế TNDN còn lại chưa bù trừ hết.
 - *Trường hợp đã thanh tra, kiểm tra và đã có kết luận, quyết định xử lý:* Người nộp thuế đề nghị Cục thuế, Chi Cục thuế quản lý trực tiếp xác định lại số thuế TNDN phải nộp để thực hiện bù trừ phần chênh lệch vào số thuế TNDN năm 2020, nếu không bù trừ hết thì được bù trừ vào thuế TNDN phải nộp 05 năm tiếp theo kể từ năm 2020. Kết thúc thời hạn trên, không xử lý số thuế TNDN còn lại chưa bù trừ hết.

2. Công văn số 60992/CT-TTHT ngày 02/07/2020 hướng dẫn chính sách thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) đối với hoạt động chuyển nhượng dự án

Theo Công văn số 60992/CT-TTHT ban hành bởi Cục thuế TP Hà Nội, trường hợp doanh nghiệp thực hiện chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế GTGT cho đơn vị khác để tiếp tục thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật thì hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư này không thuộc trường hợp hướng dẫn tại khoản 4 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC, doanh nghiệp thực hiện lập hóa đơn và kê khai thuế GTGT theo quy định.

3. Công văn số 1316/TCT-CS ngày 30/03/2020 hướng dẫn chính sách thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng một phần dự án

Theo hướng dẫn tại Công văn số 1316/TCT-CS ban hành bởi Tổng cục Thuế, trường hợp giao dịch chuyển nhượng một phần dự án đáp ứng điều kiện chuyển nhượng dự án theo quy định tại Điều 49, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì áp dụng chính sách thuế GTGT với chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng bất động sản, doanh nghiệp chuyển nhượng phải lập hóa đơn GTGT khi thu tiền của doanh nghiệp nhận chuyển nhượng.

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng một phần dự án chưa đáp ứng điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản thì doanh nghiệp chuyển nhượng chưa phải lập hóa đơn GTGT.

4. Công văn 1971/CT-TTHT ngày 15/01/2020 hướng dẫn về chênh lệch khi đánh giá lại bất động sản

Theo hướng dẫn tại Công văn số 1971/CT-TTHT ban hành bởi Cục thuế Hà Nội, trường hợp Công ty mua bất động sản về để bán lại (là quyền sử dụng đất và nhà ở), đến cuối năm giá trị bất động sản này bị giảm giá so với giá gốc ban đầu mua về nhưng không thuộc đối tượng được trích lập dự phòng theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/9/2019 thì Công ty không được trích lập dự phòng giảm giá bất động sản trên để tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Liên hệ

Tài liệu này nhằm đưa đến cho quý vị những thông tin tổng quát về một số vấn đề đang được quan tâm, không được xem như ý kiến tư vấn pháp luật cụ thể. Để biết thêm thông tin, xin quý vị vui lòng liên hệ với:



Nguyễn Thành Trung

Phó Tổng Giám đốc

+84 28 3823 0796, máy lẻ: 1503

nguyen.thanh.trung@pwc.com



Nghiêm Hoàng Lan

Phó Tổng Giám đốc

+84 24 3946 2246, máy lẻ: 1510

nghiem.hoang.lan@pwc.com



Phùng Thị Ngọc Anh

Giám đốc

+84 28 3823 0796, máy lẻ: 1509

phung.thi.ngoc.anh@pwc.com



Vũ Thị Ngọc Anh

Trưởng phòng cấp cao

+84 24 3946 2246, máy lẻ: 1514

vu.thi.ngoc.anh@pwc.com

www.pwc.com/vn



facebook.com/pwcvietnam



youtube.com/pwcvietnam



linkedin.com/company/pwc-vietnam

Tại PwC Việt Nam, mục tiêu của chúng tôi là tạo dựng uy tín trong xã hội và giải quyết các vấn đề quan trọng. Chúng tôi là thành viên của mạng lưới các công ty PwC tại 157 quốc gia với hơn 276.000 nhân viên luôn cam kết cung cấp các dịch vụ kiểm toán và đảm bảo, tư vấn quản lý tài chính, tư vấn thuế và pháp lý chất lượng cao. Hãy trao đổi với chúng tôi các vấn đề của bạn và tìm hiểu rõ hơn về chúng tôi bằng cách truy cập trang web www.pwc.com/vn.

©2020 Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Bảo lưu mọi quyền. Trong tài liệu này, "PwC" là Công ty TNHH PwC (Việt Nam), và trong một số trường hợp có thể là mạng lưới PwC, trong đó mỗi công ty thành viên là một pháp nhân độc lập và riêng biệt. Vui lòng truy cập www.pwc.com/structure để biết thêm chi tiết.