

Deloitte.

BẢN TIN THUẾ CHUYÊN SÂU

Dành cho các doanh nghiệp trong
ngành bất động sản

Quý 3/2024



THƯ NGỎ

Quý Khách hàng và Đối tác thân mến,

Trong bối cảnh những chính sách và quy định thuế được cập nhật liên tục, là nhà tư vấn bất động sản hàng đầu thị trường, Deloitte Việt Nam luôn thấu hiểu vướng mắc của doanh nghiệp trong việc tiếp cận các quy định mới. Doanh nghiệp thường thiếu nguồn dẫn chiếu chuyên sâu, cô đọng từ các đơn vị tư vấn thuế và pháp lý uy tín, có năng lực chuyên môn sâu rộng, từ đó vận dụng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Thấu hiểu những nhu cầu đó, Deloitte Việt Nam trân trọng giới thiệu **Bản tin thuế chuyên sâu dành cho các doanh nghiệp trong ngành bất động sản – Quý 3/2024**. Bản tin thuế hàng quý được các chuyên gia tư vấn của Deloitte Việt Nam tổng hợp và cập nhật các văn bản pháp lý mới nhất và các công văn hướng dẫn từ cơ quan Thuế. Quý Khách hàng và Đối tác sẽ được cập nhật các quy định pháp lý một cách kịp thời nhất, giúp tăng cường tuân thủ nghĩa vụ thuế, qua đó, nâng cao hiệu quả vận hành cho hoạt động kinh doanh trên con đường phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Deloitte Việt Nam vinh hạnh nhiều năm liền được vinh danh trong Top 10 nhà cung ứng dịch vụ bất động sản tốt nhất năm. Chúng tôi luôn hướng tới việc cung cấp cho khách hàng dịch vụ tư vấn thuế và pháp lý toàn diện, tăng cường tính tuân thủ và phát triển bền vững, đồng thời hỗ trợ khách hàng trong việc quản trị thuế hiệu quả để đạt được các mục tiêu kinh doanh.

Deloitte Việt Nam luôn hân hạnh được đồng hành cùng Quý Khách hàng và Đối tác!

**Bùi Tuấn Minh**

Phó Tổng Giám đốc phụ trách,
Dịch vụ Tư vấn Thuế và Pháp lý,
Deloitte Việt Nam

**Võ Hiệp Vân An**

Phó Tổng Giám đốc
Phụ trách Khách hàng và Thị trường,
Dịch vụ Tư vấn Thuế và Pháp lý,
Deloitte Việt Nam

Các nội dung chính

Văn bản pháp luật

- Quốc hội thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản
- Một số điểm cần lưu ý liên quan đến các Luật sửa đổi bổ sung
- Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Một số lưu ý đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam
- Chính phủ ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất ngày 27/6/2024

Công văn nổi bật

• QUẢN LÝ THUẾ

- ✓ Công văn số 15519/CTHN-TTHT ngày 27/3/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Hà Nội

• THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

- ✓ Công văn số 3487/CTTPHCM-TTHT ngày 09/4/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. HCM
- ✓ Công văn số 7213/CTTPHCM-TTHT ngày 09/6/2023 ban hành bởi Cục Thuế TP. HCM
- ✓ Công văn số 4849/CTDAN-TTHT ngày 31/5/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Đà Nẵng
- ✓ Công văn số 3457/CTDAN-TTHT ngày 08/4/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Đà Nẵng

• THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN

- ✓ Công văn số 2509/TCT-DNNCN ngày 12/6/2024 ban hành bởi Tổng cục Thuế
- ✓ Công văn số 1504/TCT-DNNCN ngày 11/4/2024 ban hành bởi Tổng cục Thuế



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



Quốc hội thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản

Văn bản pháp luật

Ngày 29/6/2024, Quốc hội ban hành Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực từ 01/8/2024 (sau đây được gọi tắt là “**Luật 43/2024**”). Theo đó, khoản 1, Điều 252, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (quy định về hiệu lực thi hành của Luật Đất đai) được sửa đổi, bổ sung. Cụ thể, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 thay vì ngày 01/01/2025 như trong Luật Đất đai đã quy định.

Với các đề án Luật hiện nay liên quan đến lĩnh vực bất động sản, doanh nghiệp lưu ý một số nội dung sau:

Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2014 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

Khoản 3, Điều 138, Luật Đất đai 2024 quy định, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất sẽ được cấp GCNQSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- ✓ Không vi phạm pháp luật về đất đai;
- ✓ Không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền;
- ✓ Nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp.

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

Đặt cọc mua nhà hình thành trong tương lai không quá 5% giá bán

Quy định hiện hành không quy định cụ thể về tiền cọc khi mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai.

Khoản 5, Điều 23, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: **“5. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này.”**

Thanh toán trong kinh doanh bất động sản

Điều 48, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định chủ đầu tư có hoạt động nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản từ khách hàng **thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.**

Như vậy, khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực, các chủ đầu tư dự án khi nhận tiền thanh toán từ khách hàng thì phải thực hiện thông qua tài khoản ngân hàng theo quy định pháp luật.

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trên thực tế, một số chủ đầu tư cần phải chờ thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước khi làm thủ tục miễn.

Đối với Luật Nhà ở 2023, Điều 85 quy định: Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê **“...a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này; Bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất từ ngày 01/01/2025”**



Một số điểm cần lưu ý liên quan đến các Luật sửa đổi bổ sung Văn bản pháp luật

Góc nhìn của Deloitte

- Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ tạo ra dư địa cho tăng trưởng kinh tế và mở ra không gian phát triển, nhưng đồng thời cũng mang đến nhiều thách thức cho các chủ đầu tư. Thị trường bất động sản có thể sẽ trải qua những biến đổi đáng kể và có một diện mạo hoàn toàn mới trong bối cảnh các quy định pháp luật sắp tới, bao gồm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023.
- Những thay đổi này có thể góp phần thúc đẩy sự cạnh tranh và minh bạch trong ngành bất động sản, nhưng cũng dẫn đến việc nhiều doanh nghiệp nhỏ và vừa, các doanh nghiệp có năng lực tài chính không vững chắc rời khỏi thị trường.
- Sau khi Luật Đất đai 2024 chính thức có hiệu lực, có thể sẽ tạo ra cơ hội lớn cho sự phát triển, biến đất đai trở thành một "nguồn lực nội sinh" của nền kinh tế. Tuy nhiên, cần nhấn mạnh rằng Luật mới vận hành trên nguyên tắc thị trường, tăng cường tính cạnh tranh, buộc các doanh nghiệp và các chủ thể sử dụng đất phải chủ động, sáng tạo, linh hoạt trong ứng biến và nâng cao trình độ chuyên môn hóa cũng như yêu cầu về minh bạch và tuân thủ pháp luật và nguyên tắc giá trị trường được đặt lên hàng đầu.
- Về phương diện thuế nói riêng, các doanh nghiệp bất động sản sẽ cần chủ động rà soát lại hệ thống quản trị thuế, tăng cường đào tạo nhân sự, kịp thời nắm bắt với các thay đổi của quy định và thị trường để nâng cao tình hình tuân thủ thuế, giảm thiểu rủi ro và phát triển bền vững trong thời gian tới.



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn,
không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Một số lưu ý đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

Văn bản pháp luật

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 cùng với Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, theo Luật 43/2024 của Quốc hội. Các luật này nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức kinh tế/doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản.

Cụ thể, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sở hữu nước ngoài trực tiếp hoặc gián tiếp từ 50% vốn điều lệ trở xuống (theo quy định tại Điều 23, Luật Đầu tư 2020) sẽ được hưởng các quyền như doanh nghiệp trong nước trong phạm vi kinh doanh bất động sản sau:

Luật Kinh doanh bất động sản 2014

Căn cứ theo khoản 1b,d,g,h, Điều 11, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13

"b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;

h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;"

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

Căn cứ theo khoản 1, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

"a) Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

c) Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê;

đ) Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;

e) Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;

g) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh."

Góc nhìn của Deloitte

- Luật Kinh doanh bất động sản 2023 mở ra các điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, điều kiện và thủ tục cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào kinh doanh bất động sản cũng có thể phụ thuộc vào các chính sách và thực tiễn cụ thể tại từng tỉnh hoặc thành phố.
- Deloitte đánh giá những thay đổi tích cực này có thể thu hút thêm vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong tương lai gần, tạo thêm dư địa cho thị trường bất động sản phát triển mạnh hơn nữa.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được Chính phủ ban hành ngày 27/6/2024

Văn bản pháp luật

Ngày 27/6/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (“Nghị định 71”), có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định giá đất theo 4 phương pháp gồm so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất. Nghị định cũng quy định rõ hơn về các trường hợp áp dụng của từng phương pháp theo quy định tại Điều 4 đến Điều 7 của Nghị định.

Điều 8, Nghị định 71 cũng quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của 2 nhóm đất là đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp, cụ thể:

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm** của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về **giao thông**: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 1 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về **cấp thoát nước, cấp điện**;
- Diện tích, kích thước, hình thể** của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến **quy hoạch xây dựng** gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng **môi trường, an ninh**;
- Thời hạn sử dụng đất**;
- Các yếu tố khác** ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.



Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- Năng suất** cây trồng, vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm** thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện **giao thông** phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
- Thời hạn sử dụng đất**, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác** ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.



Nghị định cũng hướng dẫn tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể **các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa** để xác định mức tương đồng, cách thức điều chỉnh cụ thể.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chưa quy định cụ thể hoặc quy định còn thiếu** thì **tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.**

Góc nhìn của Deloitte

- Nghị định 71 là một trong các văn bản dưới Luật hướng dẫn Luật Đất đai 2023 mới. Đây tiền đề pháp lý quan trọng cho các cơ quan quản lý chuyên ngành (UBND, Sở Tài chính địa phương,...) để đồng bộ hóa cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai trong thời gian tới.
- Các chủ đầu tư dự án bất động sản cần lưu ý khi thực hiện xin phê duyệt chủ trương đầu tư và quyết định cấp quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, thực hiện xây dựng các phương án tài chính cụ thể để đạt được hiệu quả sử dụng vốn cao.

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



Quản lý thuế Công văn nổi bật

Đăng ký thuế của cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải thực hiện đăng ký thuế và được cơ quan Thuế cấp mã số thuế trước khi bắt đầu hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc có phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước (“NSNN”) theo quy định tại Điều 30, Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội.

Cá nhân kinh doanh quy định tại điểm i, khoản 2, Điều 4, Thông tư số 105/2020/TT-BTC ngày 03/12/2020 của Bộ Tài chính nộp hồ sơ đăng ký thuế tại Chi cục Thuế nơi đặt địa điểm kinh doanh.

Hồ sơ đăng ký thuế thực hiện theo quy định tại khoản 8, Điều 7, Thông tư số 105/2020/TT-BTC ngày 03/12/2020 của Bộ Tài chính.

(Công văn số 15519/CTHN-TTHT ngày 27/3/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Hà Nội)



Góc nhìn của Deloitte

- Đối với các chủ đầu tư dự án bất động sản, chi phí môi giới là một khoản chi phí đóng tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí bán hàng. Theo quan sát của Deloitte, các cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản có thể thuộc trường hợp kê khai thuế TNCN với cá nhân kinh doanh, hộ kinh doanh, dẫn đến phát sinh một số thủ tục hành chính liên quan (cá nhân phải đăng ký thuế và cấp mã số thuế hộ kinh doanh trước khi cung cấp dịch vụ). Theo đó cơ chế nộp thuế cũng có thể sẽ phát sinh khác biệt so với phương thức nộp thuế TNCN phổ biến hiện nay các doanh nghiệp đang áp dụng (nộp thuế TNCN với cá nhân kinh doanh thay vì khấu trừ thuế TNCN với thu nhập vãng lai trên hai (02) triệu đồng theo từng lần chi trả)

Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

**Transfer Pricing
Firm of the Year**

**Tax Firm
of the Year**



Thuế Thu nhập doanh nghiệp Công văn nổi bật

Phí quản lý vận hành dự án khu dân cư

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư về nguyên tắc do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nộp cho chủ đầu tư/ban quản trị để thực hiện các công việc theo quy định thì không phải là hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Vì vậy khi thu kinh phí quản lý và vận hành các khoản thu hộ, chi hộ khác theo Quy chế quản lý...lập chứng từ thu (không lập hóa đơn), không kê khai, nộp thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”), thuế Thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”).

Đối với các doanh thu khác, chủ đầu tư/ban quản trị căn cứ vào phương pháp tính thuế của đơn vị để lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Trường hợp công ty TNHH Savills (Việt Nam) - CN TP.HCM có thỏa thuận ủy nhiệm lập hóa đơn với chủ đầu tư/ban quản trị thì thực hiện theo quy định tại Điều 4, Nghị định số 123/2020/ND-CP và Điều 3t, Thông tư số 78/2021/TT-BTC.

Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư là công ty nộp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư cho chủ đầu tư/ban quản trị thì công ty này được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với khoản chi thực tế phát sinh nếu đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 6, Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

(Công văn số 3487/CTTPHCM-TTHT ngày 09/4/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. HCM)

Công văn số 7213/CTTPHCM-TTHT ngày 09/6/2023 ban hành bởi Cục Thuế TP. HCM hướng dẫn:

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư về nguyên tắc cư dân nộp cho chủ đầu tư/ban quản trị để thực hiện các công việc theo quy định, vì vậy khi công ty thu kinh phí quản lý vận hành của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì công ty lập chứng từ thu theo quy định (không lập hóa đơn), không kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN.

Ngoài kinh phí quản lý vận hành, chủ đầu tư/ban quản trị phát sinh các doanh thu khác như phí dịch vụ giữ xe ô tô, xe máy, quảng cáo, cho thuê mặt bằng, bãi xe taxi, lãi tiền gửi, đặt trạm thu phát sóng... chủ đầu tư/ban quản trị căn cứ vào phương pháp tính thuế của đơn vị để lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Trường hợp chủ đầu tư/ban quản trị kê khai thuế TNDN theo phương pháp kê khai thì các chi phí dùng chung (đã được chi trả bằng nguồn kinh phí quản lý vận hành) không được trừ khi xác định thuế TNDN.

Góc nhìn của Deloitte

- Căn cứ vào các văn bản hướng dẫn nêu trên có thể thấy xử lý thuế đối với phí quản lý vận hành dự án chung cư có thể được phân loại thành các nhóm **(i) các khoản thu hộ, chi hộ** theo Quy chế quản lý, thực hiện lập chứng từ thu (không lập hóa đơn), không kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN và **(ii) các khoản doanh thu/chi phí** của đơn vị quản lý và cần xuất hóa đơn GTGT và kê khai, nộp thuế theo quy định.
- Các đơn vị vận hành, quản lý bất động sản cần lưu ý vào bản chất thỏa thuận về phí quản lý vận hành khu chung cư giữa **chủ đầu tư, đơn vị vận hành, cư dân (ban quản trị)** đang để xác định phương thức xuất hóa đơn GTGT và kê khai thuế phù hợp.



Liên hệ

Website: [deloitte.com/vn](https://www.deloitte.com/vn)

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



Thuế Thu nhập doanh nghiệp Công văn nổi bật

Chi phí tiền sử dụng đất

Trường hợp năm 2024 Công ty thực hiện nộp lại vào NSNN số tiền sử dụng đất được giảm 10% nêu trên thì công ty được tính vào giá vốn của đất chuyển quyền của thửa đất đối với số tiền sử dụng đất phải nộp tăng thêm nếu đáp ứng các điều kiện theo hướng dẫn tại khoản 1, Thông tư số 78/2014/TT-BTC đã được sửa đổi bổ sung nêu trên.

Công ty thực hiện khai bổ sung điều chỉnh tăng chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ năm 2013 tương ứng với số tiền sử dụng đất phải nộp tăng thêm theo quy định tại khoản 3, Điều 47, Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14.

(Công văn số 4849/CTDAN-TTHT ngày 31/5/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Đà Nẵng)

Chi phí tiền thuê đất trả hàng năm

Ngày 14/3/2024, UBND TP. Đà Nẵng có quyết định số 510/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở thu tiền thuê đất trả hàng năm đối với khu đất thuê của công ty và áp dụng từ thời điểm tháng 5/2016 dẫn đến đơn giá thuê đất chính thức cao hơn đơn giá tạm tính, làm phát sinh số tiền thuê đất phải nộp hàng năm bị tăng thêm so với số tiền thuê đất đã tạm tính nộp vào NSNN thì công ty thực hiện khai bổ sung điều chỉnh tăng chi phí tiền thuê đất được trừ tương ứng với số tiền thuê đất trả tăng thêm theo nguyên tắc chi phí tiền thuê đất năm nào thì tính vào chi phí của năm đó.

(Công văn số 3457/CTDAN-TTHT ngày 08/4/2024 ban hành bởi Cục Thuế TP. Đà Nẵng)

Góc nhìn của Deloitte

- Nghĩa vụ tài chính về đất thông thường tương đối phức tạp và có thể phát sinh các khoản chi trả bổ sung khi cơ quan quản lý nhà nước thực hiện tính toán lại/thu thêm từ phía chủ đầu tư/đơn vị phát triển dự án bất động sản.
- Sự khác biệt về mặt thời điểm này hiện nay được cơ quan Thuế chấp thuận cơ chế cho phép kê khai bổ sung các khoản nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính vào chi phí của dự án bất động sản. Tuy nhiên, việc kê khai bổ sung này vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc cơ bản của thuế TNDN là chi phí tương ứng với doanh thu trong kỳ tính thuế.



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year



Thuế Thu nhập cá nhân Công văn nổi bật

Thuế TNCN từ cho tặng bất động sản theo ủy quyền

Cá nhân có thu nhập từ nhận quà tặng là bất động sản thực hiện kê khai nộp thuế khi nhận thu nhập. Trường hợp Ông A thực hiện cho tặng bất động sản cho Ông B thông qua hoạt động ủy quyền mà Ông A không có quan hệ huyết thống với Ông B do vậy không đủ cơ sở miễn thuế theo quy định tại Điều 4, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP.

(Công văn số 2509/TCT-DNNCN ngày 12/6/2024 ban hành bởi Tổng cục Thuế)

Góc nhìn của Deloitte

- Bên cạnh các đối tượng chịu thuế TNCN là cá nhân sở hữu bất động sản thì hiện nay cơ quan Thuế sẽ có xu hướng đánh giá bản chất các giao dịch dân sự như ủy quyền quản lý có phù hợp hay không để làm cơ sở ấn định/ tính thuế TNCN tương tự như các giao dịch mua bán, tặng cho bất động sản.
- Theo đó, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản cần được thể hiện một cách chặt chẽ, phản ánh đúng bản chất và hình thức giao dịch.

Thuế TNCN đối với cá nhân góp vốn bằng bất động sản

Cá nhân góp vốn bằng bất động sản chưa phải khai và nộp thuế từ chuyển nhượng khi góp vốn. Khi chuyển nhượng vốn, rút vốn, giải thể doanh nghiệp cá nhân khai và nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng bất động sản khi chuyển nhượng vốn. Căn cứ tính thuế Thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng vốn trong công ty cổ phần, từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 16, 17, Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

(Công văn số 1504/TCT-DNNCN ngày 11/4/2024 ban hành bởi Tổng cục Thuế)

Góc nhìn của Deloitte

- Cơ quan Thuế với nguyên tắc “bản chất quyết định hình thức” tại Luật Quản lý thuế sẽ đánh giá việc chuyển nhượng vốn góp bằng bất động sản dưới cả hai hình thức thay vì chỉ dựa trên hồ sơ pháp lý về chuyển nhượng vốn.
- Đặc biệt, với các công ty chủ đầu tư/đơn vị phát triển bất động sản có dự án hình thành từ nguồn góp vốn của cá nhân cần lưu ý vấn đề này khi thực hiện các giao dịch tái cấu trúc lại doanh nghiệp để đảm bảo đầy đủ nghĩa vụ thuế phải nộp cho nhà nước.



Liên hệ

Website: deloitte.com/vn

Email: deloittevietnam@deloitte.com

Bản tin thuế chuyên sâu dành cho mục đích tham khảo chuyên môn, không phát hành hoặc bán trên thị trường

Transfer Pricing
Firm of the Year

Tax Firm
of the Year

Liên hệ với chúng tôi

Chúng tôi luôn sẵn sàng phục vụ Quý Đối tác và Khách hàng đội ngũ chuyên gia để hỗ trợ khách hàng trong lĩnh vực bất động sản. Đội ngũ này bao gồm các chuyên gia tư vấn nhiều kinh nghiệm trong nhiều lĩnh vực bất động sản, sẽ đưa ra những lời khuyên chuyên sâu và thực tiễn.

Để bắt đầu cuộc trao đổi, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Bùi Tuấn Minh
Phó Tổng Giám đốc
mbui@deloitte.com



Võ Hiệp Vân An
Phó Tổng Giám đốc
avo@deloitte.com



Phan Vũ Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
hoangphan@deloitte.com



Phạm Thị Quỳnh Ngọc
Phó Tổng Giám đốc - Pháp lý
ngocpham@deloitte.com



Nguyễn Thiên Long
Giám đốc
longnguyen@deloitte.com



Nguyễn Đình Phong
Giám đốc
phongdnguyen@deloitte.com



Trần Văn Thọ
Giám đốc - Pháp lý
thotran@deloitte.com

Văn phòng Hà Nội

Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Quận Đống Đa,
Hà Nội
Tel: +84 24 7105 0000
Fax: +84 24 6288 5678

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh

Tầng 18, Tòa nhà Times Square,
57-69F Đồng Khởi, Quận 1,
TP. Hồ Chí Minh
Tel: +84 28 7101 4555
Fax: +84 28 3910 0750

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL” hay “Deloitte Toàn cầu”), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng. Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

Deloitte Việt Nam

Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chi nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.

Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung và nhằm mục đích tham khảo, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Tài liệu này không cấu thành ý kiến tư vấn đối với người đọc và sẽ không ảnh hưởng đến các ý kiến tư vấn khác do bất kỳ nhân viên của Tổ chức Deloitte cung cấp. Những thông tin thể hiện trong tài liệu này không áp dụng đối với các trường hợp riêng biệt của doanh nghiệp. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.

Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (rõ ràng hay ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.