

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

-----

Số: 3529/TCT-CS

V/v: hóa đơn

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

-----

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2014

**Kính gửi:** - Cục Thuế thành phố Hà Nội;  
- Công ty Cổ phần Tu Tạo và Phát triển nhà.  
(Địa chỉ: 28 Trần Nhật Duật, Hoàn Kiếm, Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 52/CT-CTP.CP ngày 20/02/2014 của Công ty cổ phần Tu Tạo và Phát triển nhà đề nghị hướng dẫn thủ tục xuất hóa đơn kê khai doanh thu. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về lập hóa đơn đối với trường hợp chấm dứt hợp đồng bán bất động sản hình thành trong tương lai đã thu tiền theo tiến độ:

Tại Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính (có hiệu lực từ ngày 1/6/2014) quy định về xử lý đối với hóa đơn đã lập:

“1. Trường hợp lập hóa đơn chưa giao cho người mua, nếu phát hiện hóa đơn lập sai, người bán gạch chéo các liên và lưu giữ số hóa đơn lập sai.

2. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua nhưng chưa giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ hoặc hóa đơn đã lập và giao cho người mua, người người bán và người mua chưa kê khai thuế nếu phát hiện sai phải hủy bỏ, người bán và người mua lập biên bản thu hồi các liên của số hóa đơn đã lập sai. Biên bản thu hồi hóa đơn phải thể hiện được lý do thu hồi hóa đơn. Người bán gạch chéo các liên, lưu giữ số hóa đơn lập sai và lập lại hóa đơn mới theo quy định.

3. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua, đã giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ, người bán và người mua đã kê khai thuế, sau đó phát hiện sai sót thì người bán và người mua phải lập biên bản hoặc có thỏa thuận bằng văn bản ghi rõ sai sót, đồng thời người bán lập hóa đơn điều chỉnh sai sót. Hóa đơn ghi rõ điều chỉnh (tăng, giảm) số lượng hàng hóa, giá bán, thuế suất thuế giá trị gia tăng..., tiền thuế giá trị gia tăng cho hóa đơn số..., ký hiệu... Căn cứ vào hóa đơn điều chỉnh, người bán và người mua kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào. Hóa đơn điều chỉnh không được ghi số âm (-).

4. Hướng dẫn xử lý đối với hóa đơn đã lập trong một số trường hợp cụ thể thực hiện theo Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư này.”

Tại điểm 2.8 phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 quy định:

“2.8. Tổ chức, cá nhân mua hàng hóa, người bán đã xuất hóa đơn, người mua đã nhận hàng, nhưng sau đó người mua phát hiện hàng hóa không đúng quy cách, chất lượng phải trả lại

toàn bộ hay một phần hàng hóa, khi xuất hàng trả lại cho người bán, cơ sở phải lập hóa đơn, trên hóa đơn ghi rõ hàng hóa trả lại người bán do không đúng quy cách, chất lượng, tiền thuế GTGT.

Trường hợp người mua là đối tượng không có hóa đơn, khi trả lại hàng hóa, bên mua và bên bán phải lập biên bản ghi rõ loại hàng hóa, số lượng, giá trị hàng trả lại theo giá không có thuế GTGT, tiền thuế GTGT theo hóa đơn bán hàng (số ký hiệu, ngày, tháng của hóa đơn), lý do trả hàng và bên bán thu hồi hóa đơn đã lập.”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty cổ phần Tu tạo và Phát triển nhà ký hợp đồng bán bất động sản hình thành trong tương lai với khách hàng, khi thu tiền theo tiến độ của hợp đồng đã lập hóa đơn GTGT, kê khai nộp thuế GTGT, TNDN theo quy định, nay khách hàng mua đề nghị Công ty chấm dứt hợp đồng hoàn trả lại tiền đã thanh toán theo tiến độ thì việc chấm dứt hay phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai là do thỏa thuận và quyết định của Công ty (bên bán) và khách hàng - bên mua (quy định tại hợp đồng, phụ lục hợp đồng hoặc các văn bản thỏa thuận khác được ký kết giữa 2 bên). Công ty và khách hàng (là doanh nghiệp) có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền đã thanh toán theo tiến độ thì thủ tục về hóa đơn được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp Công ty và khách hàng (là cá nhân) có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền đã thanh toán theo tiến độ thì thủ tục về hóa đơn được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 2.8 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC nêu trên.

Công ty cổ phần Tu tạo và Phát triển nhà và khách hàng chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của giao dịch và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

2/ Về thủ tục hóa đơn đối với trường hợp Công ty và khách hàng có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền đã thanh toán theo tiến độ trong trường hợp khách hàng đã chuyển nhượng hợp đồng góp vốn mua bán bất động sản cho bên thứ 3:

Trường hợp khách hàng (là tổ chức hoặc cá nhân) góp vốn mua bất động sản, chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác: Về vấn đề này, ngày 02/8/2010, Tổng cục Thuế đã có công văn số 2846/TCT-CS hướng dẫn về việc xử lý thuế, hóa đơn trong trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác (bản photo gửi kèm).

Đề nghị Cục Thuế kiểm tra làm rõ trường hợp khách hàng góp vốn mua bất động sản là cá nhân hoặc doanh nghiệp chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác thì Công ty cổ phần Tu tạo và Phát triển nhà đã tiến hành thủ tục lập hóa đơn ghi tên là người mua là khách hàng mới có giá trị là số tiền mới nộp theo tiến độ như thế nào?

Trường hợp Công ty cổ phần Tu Tạo và phát triển Nhà và các khách hàng khi chuyển nhượng hợp đồng mua bất động sản cho tổ chức, cá nhân khác chưa thực hiện xử lý hóa đơn và thuế theo hướng dẫn tại công văn số 2846/TCT-CS ngày 02/8/2010 thì đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội hướng dẫn Công ty và khách hàng thủ tục lập lại hóa đơn như đã hướng dẫn tại điểm 1 nêu trên.

3/ Về lập chứng từ đối với khoản chi tiền bồi thường vi phạm hợp đồng:

Căn cứ khoản 1, điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định về các trường hợp không phải kê khai tính nộp thuế GTGT:

"1. Tổ chức, cá nhân nhận các khoản thu về bồi thường bằng tiền (bao gồm cả tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền), tiền thưởng, tiền hỗ trợ, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác.

Cơ sở kinh doanh khi nhận khoản tiền thu về bồi thường, tiền thưởng, tiền hỗ trợ nhận được, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác thì lập chứng từ thu theo quy định. Đối với cơ sở kinh doanh chi tiền, căn cứ mục đích chi để lập chứng từ chi tiền.

Trường hợp bồi thường bằng hàng hóa, dịch vụ, cơ sở bồi thường phải lập hóa đơn và kê khai, tính, nộp thuế GTGT như đối với bán hàng hóa, dịch vụ; cơ sở nhận bồi thường kê khai, khấu trừ theo quy định."

Tại Điểm 2.36, Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

"**2.36.** Các khoản tiền phạt về vi phạm hành chính bao gồm: vi phạm luật giao thông, vi phạm chế độ đăng ký kinh doanh, vi phạm chế độ kế toán thống kê, vi phạm pháp luật về thuế bao gồm cả tiền chậm nộp thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế và các khoản phạt về vi phạm hành chính khác theo quy định của pháp luật."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty có phát sinh các khoản chi về tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng kinh tế với khách hàng thì khi chi tiền Công ty lập chứng từ chi tiền. Căn cứ vào hợp đồng kinh tế, chứng từ thanh toán trên, Công ty thực hiện xác định tính vào chi phí theo quy định của thuế TNDN.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế và Công ty được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Tổng cục (để b/c);
- Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS(4b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**  
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**

**Nguyễn Hữu Tân**