

Số:
V/v điều chỉnh hóa đơn do thanh lý
hợp đồng thuê đất trước thời hạn

Bình Định, ngày tháng năm

Kính gửi: Xí nghiệp Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng PISICO – CN PISICO.
Địa chỉ: 99 Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Cục Thuế tỉnh Bình Định nhận được Công văn số 29/XNHT ngày 18/09/2024 của Xí nghiệp Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng PISICO – CN PISICO (Đơn vị) về việc xuất hóa đơn điều chỉnh và kê khai điều chỉnh thuế GTGT về hoạt động cho thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bình Định có ý kiến như sau:

1. Về điều chỉnh hóa đơn do thanh lý hợp đồng trước thời hạn:

- Tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (Nghị định 123) quy định về điều chỉnh hóa đơn điện tử có sai sót:

“Điều 19. Xử lý hóa đơn có sai sót

...

2. Trường hợp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế hoặc hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế đã gửi cho người mua mà người mua hoặc người bán phát hiện có sai sót thì xử lý như sau:

...

b) Trường hợp có sai: mã số thuế; sai sót về số tiền ghi trên hóa đơn, sai về thuế suất, tiền thuế hoặc hàng hóa ghi trên hóa đơn không đúng quy cách, chất lượng thì có thể lựa chọn một trong hai cách sử dụng hóa đơn điện tử như sau:

b1) Người bán lập hóa đơn điện tử điều chỉnh hóa đơn đã lập có sai sót. Trường hợp người bán và người mua có thỏa thuận về việc lập văn bản thỏa thuận trước khi lập hóa đơn điều chỉnh cho hóa đơn đã lập có sai sót thì người bán và người mua lập văn bản thỏa thuận ghi rõ sai sót, sau đó người bán lập hóa đơn điện tử điều chỉnh hóa đơn đã lập có sai sót.

Hóa đơn điện tử điều chỉnh hóa đơn điện tử đã lập có sai sót phải có dòng chữ “Điều chỉnh cho hóa đơn Mẫu số... ký hiệu... số... ngày... tháng... năm”.

b2) Người bán lập hóa đơn điện tử mới thay thế cho hóa đơn điện tử có sai sót trừ trường hợp người bán và người mua có thỏa thuận về việc lập văn bản thỏa thuận trước khi lập hóa đơn thay thế cho hóa đơn đã lập có sai sót thì người bán

và người mua lập văn bản thỏa thuận ghi rõ sai sót, sau đó người bán lập hóa đơn điện tử thay thế hóa đơn đã lập có sai sót.

Hóa đơn điện tử mới thay thế hóa đơn điện tử đã lập có sai sót phải có dòng chữ “Thay thế cho hóa đơn Mẫu số... ký hiệu... số... ngày... tháng... năm”.

Người bán ký số trên hóa đơn điện tử mới điều chỉnh hoặc thay thế cho hóa đơn điện tử đã lập có sai sót sau đó người bán gửi cho người mua (đối với trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế) hoặc gửi cơ quan thuế để cơ quan thuế cấp mã cho hóa đơn điện tử mới để gửi cho người mua (đối với trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế).”;

- Tại khoản 6 Điều 12 Thông tư 78/2021/TT-BTC ngày 17/09/2021 của Bộ Tài chính quy định về thay thế hóa đơn sai sót đã lập theo Nghị định 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010, Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ:

“Điều 12. Xử lý chuyên tiếp

...

6. Kể từ thời điểm doanh nghiệp, tổ chức, hộ, cá nhân kinh doanh sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và quy định tại Thông tư này, nếu phát hiện hóa đơn đã lập theo quy định tại Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010, Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính mà hóa đơn này có sai sót thì người bán và người mua phải lập văn bản thỏa thuận ghi rõ sai sót, người bán thực hiện thông báo với cơ quan thuế theo Mẫu số 04/SS-HĐĐT ban hành kèm theo Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và lập hóa đơn hóa đơn điện tử mới (hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế hoặc hóa đơn điện tử không có mã) thay thế cho hóa đơn đã lập có sai sót. Hóa đơn điện tử thay thế hóa đơn đã lập có sai sót phải có dòng chữ “Thay thế cho hóa đơn Mẫu số... ký hiệu... số... ngày... tháng... năm”. Người bán ký số trên hóa đơn điện tử mới thay thế hóa đơn đã lập có sai sót (hóa đơn lập theo Nghị định số 51/2010/NĐ-CP, Nghị định số 04/2014/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính) để gửi cho người mua (đối với trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử không có mã) hoặc người bán gửi cơ quan thuế để được cấp mã cho hóa đơn điện tử thay thế hóa đơn đã lập (đối với trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế).”;

- Tại Công văn số 4511/TCT-CS ngày 11/10/2023 của Tổng cục Thuế V/v hóa đơn GTGT.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Đơn vị (bên cho thuê) thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn do bị thu hồi đất theo Thông báo ngày 22/08/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường và trả lại tiền thuê đất đã trả trước

cho các doanh nghiệp đi thuê đối với thời gian thuê còn lại, thì bên cho thuê phải xuất hóa đơn điều chỉnh giảm số tiền đã thu từ 33 năm xuống 12 năm, cụ thể:

- Đối với các hóa đơn được lập trước thời điểm Đơn vị đăng ký hóa đơn điện tử theo Nghị định 123: Đơn vị thực hiện thay thế hóa đơn đã lập có phát sinh điều chỉnh doanh thu theo quy định tại khoản 6 Điều 12 Thông tư 78/2021/TT-BTC nêu trên.

- Đối với các hóa đơn được lập sau thời điểm Đơn vị đăng ký hóa đơn điện tử theo Nghị định 123: Đơn vị thực hiện điều chỉnh hoặc thay thế hóa đơn đã lập có phát sinh điều chỉnh doanh thu theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 123 nêu trên.

Đơn vị thực hiện điều chỉnh hoặc thay thế hóa đơn đã xuất bắt đầu từ hóa đơn xuất sau cùng cho đến hóa đơn xuất thu đủ 12 năm thì dừng (không bắt buộc phải điều chỉnh tất cả hóa đơn đã xuất).

2. Về khai bổ sung tờ khai thuế GTGT:

- Tại điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về khai bổ sung hồ sơ khai thuế có sai, sót:

“Điều 7. Hồ sơ khai thuế

...

4. Người nộp thuế được nộp hồ sơ khai bổ sung cho từng hồ sơ khai thuế có sai, sót theo quy định tại Điều 47 Luật Quản lý thuế và theo mẫu quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Người nộp thuế khai bổ sung như sau:

...

b) Người nộp thuế khai bổ sung dẫn đến tăng số thuế phải nộp hoặc giảm số thuế đã được ngân sách nhà nước hoàn trả thì phải nộp đủ số tiền thuế phải nộp tăng thêm hoặc số tiền thuế đã được hoàn trả và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có).

Trường hợp khai bổ sung chỉ làm tăng hoặc giảm số thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ chuyển kỳ sau thì phải kê khai vào kỳ tính thuế hiện tại. Người nộp thuế chỉ được khai bổ sung tăng số thuế giá trị gia tăng đề nghị hoàn khi chưa nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế tiếp theo và chưa nộp hồ sơ đề nghị hoàn thuế.”;

Căn cứ quy định nêu trên, Đơn vị phải kê khai bổ sung tờ khai thuế GTGT của từng kỳ khai thuế có điều chỉnh giảm doanh thu (hay phát sinh hóa đơn cần điều chỉnh) do thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trường hợp khai bổ sung của Đơn vị chỉ làm giảm doanh thu dẫn đến giảm số thuế GTGT phải nộp nên không phát sinh tiền chậm nộp.

3. Về xử lý số thuế GTGT nộp thừa do điều chỉnh giảm doanh thu:

- Tại khoản điểm a, điểm b khoản 1 Điều 25 Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính (Thông tư 80) quy định về xử lý số tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa:

“Điều 25. 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 uỷ quyền quyết toán trừ (-) số thuế còn phải nộp của cá nhân uỷ quyền quyết toán; tổ chức trả thu nhập có trách nhiệm trả cho cá nhân uỷ quyền quyết toán số thuế thu nhập cá nhân nộp thừa khi tổ chức chi trả quyết toán thuế thu nhập cá nhân.

a.4) Bù trừ với khoản nợ hoặc khoản thu phát sinh có cùng nội dung kinh tế (tiểu mục) và cùng địa bàn thu ngân sách của người nộp thuế khác khi người nộp thuế không còn khoản nợ.

a.5) Trường hợp người nộp thuế có số tiền thuế nộp thừa bằng ngoại tệ thuộc trường hợp khai thuế, nộp thuế bằng ngoại tệ quy định tại Điều 4 Thông tư này khi thực hiện bù trừ phải quy đổi sang đồng Việt nam theo tỷ giá bán ra đầu ngày của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm xác định số thuế nộp thừa để bù trừ.

b) Hoàn trả, hoàn trả kiêm bù trừ thu ngân sách

Người nộp thuế có khoản nộp thừa sau khi thực hiện bù trừ theo hướng dẫn tại điểm a khoản này mà vẫn còn khoản nộp thừa hoặc không có khoản nợ thì người nộp thuế được gửi hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc hoàn trả kiêm bù trừ khoản thu ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 42 Thông tư này. Người nộp thuế được hoàn trả khoản nộp thừa khi người nộp thuế không còn khoản nợ.”;

Trường hợp Đơn vị kê khai bổ sung tờ khai thuế GTGT do điều chỉnh giảm doanh thu, dẫn đến phát sinh số thuế GTGT nộp thừa, thì Đơn vị được bù trừ số thuế nộp thừa này với các khoản nợ thuế GTGT tại Cục Thuế tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 Thông tư 80 nêu trên. Trường hợp sau bù trừ nếu vẫn còn khoản nộp thừa GTGT, thì Đơn vị được gửi hồ sơ đề nghị hoàn trả kiêm bù trừ khoản thu ngân sách nhà nước để bù trừ các khoản nợ thuế khác. Trường hợp sau bù trừ các khoản nợ thuế khác, nếu vẫn còn khoản nộp thừa thì đơn vị được gửi hồ sơ đề nghị hoàn trả để nhận lại số thuế đã nộp thừa sau khi đã bù trừ các khoản nêu trên.

Cục Thuế tỉnh Bình Định trả lời để Đơn vị được biết và thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các phòng: TTKT 3, KK, NVDTPC;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Trần Hữu Danh