

**THÔNG TIN KHUYẾN CÁO  
CÁC SAI PHẠM VỀ THUẾ THƯỜNG GẶP  
Doanh nghiệp hoạt động xây dựng & bất động sản**

**1. Hành vi sử dụng phương pháp thời điểm để thực hiện lách thuế không đúng pháp luật.**

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không lập hóa đơn, khai thuế GTGT, tạm nộp thuế TNDN số tiền tạm thu tiền theo tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng.

- Doanh nghiệp hoạt động xây dựng không lập hóa đơn, hoặc lập hóa đơn không đúng thời điểm phát sinh doanh thu nhằm mục đích chờ hợp thức hóa chứng từ đầu vào để giảm số thuế phải nộp.

- Chủ đầu tư yêu cầu doanh nghiệp hoạt động xây dựng xuất hóa đơn theo số tiền tạm ứng để khai khấu trừ thuế GTGT không đúng quy định.

- Xác định doanh thu không đúng thời điểm bàn giao bất động sản đưa vào sử dụng; đã bàn giao bất động sản nhưng không xuất hóa đơn, để kéo dài khi hoàn thành toàn bộ dự án mới xuất hóa đơn và hạch toán; không lập hóa đơn đối với số tiền khách hàng chưa thanh toán, nhưng đã bàn giao bất động sản; trường hợp hợp đồng tách ra phần giao nhà thô riêng và phần hoàn thiện riêng thì không lập hóa đơn phần nhà thô khi bàn giao mà chờ khi hoàn thiện xong mới lập hóa đơn một lần.

**Tất cả các hành vi nêu trên cơ quan thuế xử lý theo quy định của pháp luật thuế, pháp luật hóa đơn & pháp luật quản lý thuế.**

**2. Hành vi sử dụng phương pháp phương pháp chuyển đổi để thực hiện lách thuế không đúng pháp luật.**

Doanh nghiệp nhượng bất động sản cho cá nhân với giá thấp hơn giá thị trường (nộp thuế 20% trên lợi nhuận) và sau đó cá nhân bán lại cho nhà đầu tư với giá thị trường (nộp thuế 2% trên giá bán).

**Hành vi nêu trên cơ quan thuế xử lý ấn định theo quy định của Luật quản lý thuế.**

**3. Hành vi sử dụng phương pháp chuyển lợi nhuận để thực hiện không đúng pháp luật.**

- Doanh nghiệp thực hiện các giao dịch không theo giá thị trường trong một chuỗi doanh nghiệp thuộc trường hợp giao dịch liên kết theo quy định tại Điều 5 nghị định 20/2017/NĐ-CP, hoặc thuộc trường hợp giao dịch với các bên có liên quan theo quy định tại Khoản 17, Điều 4 Luật DN 68/2014/QH13, hoặc thuộc trường hợp do một cá nhân, nhóm cá nhân điều hành nhưng để cho người thân đứng tên về pháp lý với mục tiêu:

+ Chuyển lợi nhuận từ doanh nghiệp áp dụng thuế suất thuế TNDN phổ thông sang doanh nghiệp áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi, hoặc ưu đãi miễn giảm thuế TNDN;

+ Chuyển lợi nhuận từ doanh nghiệp lãi sang doanh nghiệp lỗ nhằm làm giảm thuế TNDN phải nộp;

- Trong một chuỗi doanh nghiệp được thành lập có phát sinh giao dịch cho vay tiền; tuy nhiên đối với doanh nghiệp đi vay là doanh nghiệp thực hiện dự án bất động sản thì chi phí lãi vay được vốn hóa và được tính vào chi phí để xác định thu nhập chịu thuế TNDN trong nhiều năm sau (dự án hoàn thành và phát sinh doanh thu), trong khi đó thu nhập tài chính từ hoạt động cho vay của doanh nghiệp cho vay thì phải kê khai, nộp thuế TNDN ngay trong năm. Từ sự khác biệt nhau về **thời điểm** xác định doanh thu tính thuế TNDN của bên cho vay và **thời điểm tính** vào chi phí được trừ của bên đi vay nên doanh nghiệp đã **sử dụng phương pháp chuyển lợi nhuận** (chuyển lợi nhuận từ bên cho vay sang bên đi vay) để lách thuế.

Ví dụ: Trong một chuỗi doanh nghiệp được thành lập, doanh nghiệp A làm chủ yếu thực hiện hoạt động đầu tư tài chính ký hợp đồng cho doanh nghiệp B (thực hiện dự án bất động sản với thời gian là 3 năm) vay 1.000 tỷ đồng với lãi suất 0%, hoặc cho mượn tiền không tính lãi với mục đích chuyển lợi nhuận (thu nhập từ hoạt động cho vay) từ doanh nghiệp A sang doanh nghiệp B để kéo dài thời gian nộp thuế và trong thời gian kéo dài doanh nghiệp sử dụng nhiều giải pháp khác để nâng chi phí và trốn thuế.

Căn cứ Điểm e Khoản 1 Điều 37 Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 quy định người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai bị ấn định thuế trong trường hợp: "*Mua, bán, trao đổi và hạch toán giá trị hàng hoá, dịch vụ không theo giá trị giao dịch thông thường trên thị trường*"; thì cơ quan thuế **ấn định số tiền lãi** cho vay với lãi suất 0% hoặc không tính lãi theo mức lãi suất tương đương trên thị trường tại cùng thời điểm.

\* Cần phân biệt giữa hợp đồng mượn tiền và hợp đồng vay tiền như sau: Căn cứ các Điều 105, Điều 463, Điều 464, Điều 494, Điều 495 thì "hợp đồng cho **mượn tiền** không tính lãi" thông thường về bản chất là hợp đồng **vay tiền** không tính lãi,

bởi lẽ thông thường theo thỏa thuận thì quyền sở hữu đối với khoản tiền đó sẽ **thuộc về người vay** và khi đến hạn trả, người vay chỉ phải trả **một khoản tiền đúng bằng số tiền đã vay** (có thể có lãi hoặc không trả lãi theo thỏa thuận) mà **không phải là đúng những tờ tiền đã vay** (đúng số sơ-ri, năm sản xuất...). Nếu là mượn tiền thì **quyền sở hữu với số tiền đó sẽ không thay đổi** và khi đến hạn trả, người mượn phải trả lại cho người cho mượn **đúng những tờ tiền mà mình đã mượn, bao gồm đúng năm sản xuất, số sơ-ri... đúng tình trạng của tài sản.**

#### **4. Hành vi gian lận thuế.**

- Tổ chức, cá nhân thành lập một chuỗi doanh nghiệp để nâng khống chi phí và số thuế GTGT khấu trừ từ các nhà thầu phụ, nhà thầu chính, doanh nghiệp làm dự án và trong đó có một nhà thầu phụ sử dụng bất hợp pháp hóa đơn.

- Doanh nghiệp hoạt động xây dựng “khoán trắng” là các đội thi công không có tư cách pháp nhân, thực hiện thi công công trình, để nhận đủ số tiền giao khoán, các đội thi công phải hợp thức hóa chứng từ thanh toán bằng phương thức sử dụng hóa đơn bất hợp pháp, hoặc sử dụng bất hợp pháp hóa đơn để hợp thức hóa cho số tiền thực nhận; lập khống các chứng từ thanh toán lương lao động thời vụ để hợp thức hóa cho số tiền thực nhận.

**Tất cả các hành vi nêu trên cơ quan thuế xử lý theo quy định của pháp luật thuế, pháp luật hóa đơn & pháp luật quản lý thuế.**

#### **5. Hành vi hạch toán sai pháp luật kế toán dẫn đến kê khai sai chi phí được trừ để xác định thu nhập chịu thuế TNDN.**

- Hạch toán chi phí liên quan trực tiếp hợp đồng xây dựng đang thi công **đổ dang** vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ; hoặc hạch toán chi phí không liên quan đến hoạt động của hợp đồng xây dựng vào chi phí của hợp đồng xây dựng; không đúng theo quy định tại Đoạn 16 Chuẩn mực kế toán số 15. Ví dụ: hạch toán chi phí thiết kế, chi phí bảo hiểm công trình vào chi phí bán hàng, chi phí quản lý; hoặc hạch toán chi phí lãi vay thi công công trình, chi phí nghiên cứu, triển khai mà hợp đồng không quy định khách hàng phải trả cho nhà thầu vào tài khoản 154 là không phù hợp quy định tại Đoạn 16 Chuẩn mực kế toán số 15.

- Hạch toán chi phí hợp đồng xây dựng không tương ứng với phần công việc đã hoàn thành (chi phí không tương ứng với doanh thu); không phù hợp với quy định tại Đoạn 22 Chuẩn mực kế toán số 15.

- Hạch toán vốn hóa chi phí lãi vay trong trường hợp quá trình đầu tư xây dựng TSCĐ **bị gián đoạn**, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết không phù hợp với quy định tại Đoạn 10 chuẩn mực kế toán số 16. Ví dụ: doanh nghiệp kinh doanh bất

động sản trong quá trình thi công dự án phải tạm dừng thi công do khó khăn về tài chính nhưng vẫn vốn hóa chi phí lãi vay.

- Hạch toán chi phí hao hụt, tổn thất, tháo dỡ vào giá vốn thành phẩm (bất động sản) không phù hợp với quy định tại Đoạn 11 Chuẩn mực kế toán số 02. Ví dụ: doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong quá trình thi công dự án phải thay đổi thiết kế căn hộ từ 100 m<sup>2</sup> (đã xây phần thô) thành căn hộ 60m<sup>2</sup>; từ đó phải đập bỏ phần diện tích theo thiết kế 100 m<sup>2</sup>, nhưng doanh nghiệp hạch toán toàn bộ các tổn thất này vào giá gốc hàng tồn kho (TK 154 - CP SXDD dự án BĐS) và tính vào giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu khi công trình hoàn thành và bàn giao BĐS cho khách hàng là không phù hợp (theo quy định Đoạn 11 Chuẩn mực kế toán số 02 thì không được tính vào giá gốc hàng tồn kho mà hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh ngay tại thời điểm phát sinh CP tháo dỡ, đập bỏ)

**Tất cả các hành vi nêu trên cơ quan thuế xử lý theo quy định của pháp luật thuế và pháp luật kế toán.**

#### **6. Hành vi kê khai thuế sai quy định:**

- Không khai doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giá đất được trừ) vào tờ khai thuế GTGT mẫu 01/GTGT và không phân bổ thuế GTGT đầu vào dùng chung cho hàng hóa, dịch vụ chịu và không chịu thuế GTGT đầu ra.

- Xác định giá đất được trừ và xác định giá tính thuế GTGT không đúng quy định như: xác định giá đất được trừ bao gồm cả giá đền bù đất nông nghiệp ngoài phương án do cơ quan chức năng phê duyệt; giá thỏa thuận ngoài phần giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng, thuế thu nhập cá nhân nộp thay không có quy định trong hợp đồng.

- Kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào đối với những hóa đơn thi công xây dựng được lập theo số tiền tạm ứng.

- Tính giá thành thành phẩm bất động sản hoàn thành bàn giao không phù hợp:

+ Không phân bổ hoặc phân bổ không đầy đủ chi phí phát sinh dự án cho phần diện tích không chuyển nhượng được sử dụng vào hoạt động kinh doanh khác như: phần diện tích hình thành bất động sản đầu tư cho thuê, bất động sản chủ sở hữu,...

+ Phân bổ chi phí chung sử dụng cho dự án (chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến

thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; ...) cho phần dự án đã hoàn thành từng phần không phù hợp theo tiêu thức diện tích.

+ Tạm trích trước chi phí chung cho phần dự án đã hoàn thành từng phần không phù hợp. Ví dụ như chuyển nhượng các căn hộ thuộc một khối (Block) căn hộ và tạm trích trước các khoản chi phí liên quan đến phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh (landscape),... chưa hoàn thành với số ước tính lớn hơn số dự toán và không thuyết minh được sự phù hợp, hoặc phân bổ không phù hợp theo tiêu thức diện tích.

- Không phân bổ chi phí quản lý cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động kinh doanh khác, từ đó làm giảm số thuế TNDN phải nộp.

- Doanh nghiệp vay tiền và tính chi phí lãi vay vào chi phí được trừ nhưng thực tế:

+ Doanh nghiệp không góp đủ vốn điều lệ, hoặc góp vốn ảo; hoặc

+ Doanh nghiệp tạm ứng cho cá nhân khác và không giải trình được nội dung tạm ứng.

**Tất cả các hành vi nêu trên cơ quan thuế xử lý theo quy định của pháp luật thuế.**

Trên đây là khuyến cáo về các sai phạm thường gặp trong hoạt động xây dựng & bất động sản..., Cục Thuế xin gửi đến các doanh nghiệp để tự rà soát, đối chiếu và điều chỉnh kê khai thuế đúng quy định. Cục Thuế mong muốn sự hợp tác của cộng đồng doanh nghiệp để cùng đồng hành thực hiện nghiêm chính sách pháp luật thuế.

**CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**