

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 76782/CTHN-TTHT  
V/v xuất hóa đơn tiền điện, nước  
cho khách thuê bất động sản

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Phú Nghĩa  
(Địa chỉ: Lô CN 6, Tuyến đường N1, Khu công nghiệp Phú Nghĩa, xã Phú  
Nghĩa, Huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội - Mã số thuế: 0109020847)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 02/2023/CV-BWP ngày 30/08/2023 của Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Phú Nghĩa (sau đây gọi tắt là Công ty) vướng mắc về xuất hóa đơn tiền điện, nước cho khách thuê bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định hướng dẫn thi hành luật thuế giá trị gia tăng và nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều luật thuế giá trị gia tăng:

+ Tại Điều 7 quy định giá tính thuế:

“Điều 7. Giá tính thuế:

...

22. Giá tính thuế đối với các loại hàng hóa, dịch vụ quy định từ khoản 1 đến khoản 21 Điều này bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà cơ sở kinh doanh được hưởng.

...”

+ Tại Điều 10 quy định Thuế suất 5%:

“Điều 10. Thuế suất 5%

1. Nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt, không bao gồm các loại nước uống đóng chai, đóng bình và các loại nước giải khát khác thuộc đối tượng áp dụng mức thuế suất 10%.

...”

+ Tại Điều 11 quy định Thuế suất 10%:

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

...”



Căn cứ Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

+ Tại Điều 10 quy định nội dung hóa đơn:

“Điều 10. Nội dung của hóa đơn

...

6. Tên, đơn vị tính, số lượng, đơn giá hàng hóa, dịch vụ; thành tiền chưa có thuế giá trị gia tăng, thuế suất thuế giá trị gia tăng, tổng số tiền thuế giá trị gia tăng theo từng loại thuế suất, tổng cộng tiền thuế giá trị gia tăng, tổng tiền thanh toán đã có thuế giá trị gia tăng.

...

b) Thuế suất thuế giá trị gia tăng: Thuế suất thuế giá trị gia tăng thể hiện trên hóa đơn là thuế suất thuế giá trị gia tăng tương ứng với từng loại hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

- Căn cứ Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2022 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội:

+ Tại Điều 1 quy định giảm thuế giá trị gia tăng:

“Điều 1. Giảm thuế giá trị gia tăng

1. Giảm thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, trừ nhóm hàng hóa, dịch vụ sau:

a) Viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất. Chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

b) Sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt. Chi tiết tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

c) Công nghệ thông tin theo pháp luật về công nghệ thông tin. Chi tiết tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này.

d) Việc giảm thuế giá trị gia tăng cho từng loại hàng hóa, dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng thống nhất tại các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công, kinh doanh thương mại. Đối với mặt hàng than khai thác bán ra (bao gồm cả trường hợp than khai thác sau đó qua sàng tuyển, phân loại theo quy trình khép kín mới bán ra) thuộc đối tượng giảm thuế giá trị gia tăng. Mặt hàng than thuộc Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này, tại các khâu khác ngoài khâu khai thác bán ra không được giảm thuế giá trị gia tăng.

Các tổng công ty, tập đoàn kinh tế thực hiện quy trình khép kín mới bán ra cũng thuộc đối tượng giảm thuế giá trị gia tăng đối với mặt hàng than khai thác bán ra.

Trường hợp hàng hóa, dịch vụ nêu tại các Phụ lục I, II và III ban hành kèm theo Nghị định này thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng hoặc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng 5% theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng thì thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng và không được giảm thuế giá trị gia tăng.

## 2. Mức giảm thuế giá trị gia tăng

a) Cơ sở kinh doanh tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với hàng hóa, dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Cơ sở kinh doanh (bao gồm cả hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh) tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp tỷ lệ % trên doanh thu được giảm 20% mức tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng khi thực hiện xuất hóa đơn đối với hàng hóa, dịch vụ được giảm thuế giá trị gia tăng quy định tại khoản 1 Điều này.

...”

+ Tại Điều 2 quy định hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện:

“Điều 2. Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2023 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023.

...”

Căn cứ Phụ lục I, II, III ban hành kèm theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP của Chính phủ.

Căn cứ Công văn số 323/TCT-CS ngày 21/01/2020 của Tổng cục Thuế hướng dẫn về chính sách thuế.

Căn cứ các quy định trên, Trường hợp Công ty ký hợp đồng với khách hàng, trong hợp đồng có thỏa thuận chi hộ khách hàng khoản phí sử dụng nước sạch. Nếu hóa đơn mang tên, địa chỉ, mã số thuế Công ty thì khi thu lại khoản tiền chi hộ này, Công ty phải lập hóa đơn GTGT, áp dụng thuế suất thuế GTGT theo hàng hóa thực tế cung cấp và kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định.

Giá tính thuế đối với dịch vụ kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà Công ty được hưởng theo quy định tại Khoản 22 Điều 7 Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng thể hiện trên hóa đơn là thuế suất thuế giá trị gia tăng tương ứng với từng loại hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp



luật về thuế giá trị gia tăng theo hướng dẫn tại Điều 10 Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản (mã ngành 6810) thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ quy định tại Phụ lục I ban hành theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ thì không được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8%.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế, nghiên cứu các văn bản pháp luật về thuế, đối chiếu với các quy định pháp luật trích dẫn nêu trên để thực hiện đúng theo quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, đơn vị có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 9 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. *W*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng NVDTPC;
- Phòng TKT9;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2). *(6,3)*

