

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 01 | Tháng 01 Năm 2024



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

NỘI DUNG CHÍNH

✚ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

1. Luật Nhà ở năm 2023.
2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

1. Thuế giá trị gia tăng đối với dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất.
2. Kê khai thuế giá trị gia tăng.
3. Thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản bảo hiểm bắt buộc đóng tại nước ngoài.
4. Thuế thu nhập cá nhân cho người nước ngoài.

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

1. Doanh nghiệp vận tải hàng hóa quá cảnh đề xuất quy trình khác với hàng nhập khẩu.
2. Đề xuất bán hàng trên 150 triệu đồng mỗi năm mới đóng thuế VAT.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Luật Nhà ở năm 2023

Ngày 27/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (“**Luật Nhà ở 2023**”), sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 hiện hành (“**Luật Nhà ở 2014**”), với những nội dung đáng chú ý sau đây:

1.1. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo Điều 36 của Luật Nhà ở 2023, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Thêm vào đó, chủ đầu tư phải có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở cũng như có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Về đất đai, chủ đầu tư phải được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất hoặc nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định.

1.2. Chủ đầu tư dự án được dành 20% quỹ đất nhà ở xã hội cho mục đích thương mại

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công sẽ được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại.

1.3. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua chung cư mini đủ điều kiện

Theo Điều 57 của Luật Nhà ở 2023, cá nhân muốn xây nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; hoặc nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê (chung cư mini) trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Theo đó, căn hộ đủ điều kiện như đã nêu sẽ được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở 2023, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết

kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng yêu cầu về xây dựng, phòng cháy, chữa cháy đối và đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy.

tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã đó thực hiện.

1.4 Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế

Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở 2023 quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn này phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng. Và thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Trong khi đó, Luật Nhà ở 2014 hiện hành quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư.

1.5 Công nhân khu công nghiệp được hỗ trợ nhà lưu trú

Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 và khoản 2 Điều 93 của Luật Nhà ở 2023, công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp sẽ được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thực hiện. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp

1.6 Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Theo quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật Nhà ở 2023, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

Theo đó, khoản 2 Điều 84 của Luật Nhà ở 2023 quy định dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Đồng thời, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi theo khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở 2023 như sau:

- 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 phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi

dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;
- Được UBND cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;

- Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Ngày 28/11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (“**Luật KDBĐS 2023**”), sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025 và thay thế Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 hiện hành (“**Luật KDBĐS 2014**”), với những điểm mới đáng chú ý sau đây:

2.1 Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Theo quy định tại Điều 5 của Luật KDBĐS 2023, có 5 loại bất động sản (BĐS), dự án BĐS sau đây được phép đưa vào kinh doanh:

- (1) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai;
- (2) Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;
- (3) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại Mục (2) trên đây;

(4) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; và

(5) Dự án BĐS.

2.2 Phải công khai cụ thể thông tin về BĐS trước khi đưa vào kinh doanh

Theo quy định tại Điều 6 của Luật KDBĐS 2023, trước khi đưa BĐS, dự án BĐS vào kinh doanh, doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về (i) dự án BĐS, (ii) nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, (iii) nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, và (iv) quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Nếu các thông tin đã công khai có sự thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời.

2.3 Chủ đầu tư dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5%

Khoản 5 Điều 23 của Luật KDBĐS 2023 quy định chủ đầu tư dự án BĐS 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. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

2.4 Thanh toán trong kinh doanh BĐS phải thông qua tài khoản ngân hàng

Điều 48 của Luật KDBĐS 2023 quy định việc thanh toán trong giao dịch BĐS, dự án BĐS do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật. Theo đó, chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh BĐS, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh BĐS, hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS 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.

2.5 Giảm tỷ lệ thanh toán khi thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Khoản 2 Điều 25 của Luật KDBĐS 2023 quy định việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (*trước đây quy định lần đầu thanh toán không quá 30% giá trị hợp đồng*).

Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng cho bên thuê mua thì số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (*trước đây quy định thanh toán không quá 70% giá trị hợp đồng*). Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.6 Bắt buộc sử dụng hợp đồng mẫu kinh doanh BĐS

Theo Điều 45 của Luật KDBĐS 2023, chủ đầu tư dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải sử dụng hợp đồng mẫu theo quy định và phải công khai các hợp đồng kinh doanh BĐS trước khi áp dụng.

Tuy nhiên, các tổ chức, cá nhân khác (không phải là chủ đầu tư dự án BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS) khi xác lập hợp đồng kinh doanh BĐS, hợp đồng dịch vụ BĐS thì không buộc phải theo mẫu, mà chỉ cần tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS và Bộ luật dân sự.

2.7 Phải ghi đúng giá giao dịch thực tế vào hợp đồng

Theo Điều 47 của Luật KDBĐS 2023, giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS, dự án BĐS được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và phải ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng. Đồng thời, tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.

2.8 Quyền lựa chọn bảo lãnh của khách hàng

Điều 26 của Luật KDBĐS 2023 quy định chủ đầu tư dự án BĐS trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì việc từ chối việc bảo lãnh này phải được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2.9 Siết chặt điều kiện được phân lô, bán nền

Khoản 6 Điều 31 của Luật KDBĐS 2023 quy định đất được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở (phân lô, bán nền) phải thuộc trường hợp: (i) không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; và (ii) không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật đất đai.

Đối với các khu vực còn lại, UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để

xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Trong khi hiện nay, khoản 2 Điều 41 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP) chỉ ngăn chặn phân lô, bán nền tại các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; hoặc mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

2.10 Nếu bên nhận chuyển nhượng dự án BĐS là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì chỉ cần thực hiện thủ tục về đất đai

Theo quy định tại khoản 3 Điều 42 của Luật KDBĐS 2023, trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong khi đó, Luật KDBĐS 2014 hiện hành quy định bên chuyển nhượng phải trả lại đất cho Nhà nước để Nhà nước giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

2.11 Doanh nghiệp môi giới BĐS chỉ cần tối thiểu 01 người có chứng chỉ hành nghề

Theo quy định của Luật KDBĐS 2014 hiện hành thì doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS. Nay, Điều 61 của Luật KDBĐS 2023 quy định doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS chỉ cần có

- Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới BĐS;
- Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt;
- Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS gửi thông tin về doanh

nh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh BĐS cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS.

2.12 Cá nhân môi giới BĐS không được hành nghề tự do

Theo quy định tại khoản 2 Điều 61 của Luật KDBĐS 2023, cá nhân thực hiện hoạt động môi giới BĐS không được hành nghề tự do mà phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS và phải có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS. *(Trong khi đó, Luật KDBĐS 2014 hiện hành cho phép cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS độc lập).*



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

1. Thuế giá trị gia tăng đối với dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất

Trường hợp Công ty cung cấp dịch vụ vận tải quốc tế cho doanh nghiệp chế xuất theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 của Thông tư của 219/2013/TT-BTC thì dịch vụ này được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 0% nếu đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 9 của Thông tư 219/2013/TT-BTC và không thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 1 của Thông tư 130/2016/TT-BTC.

Trường hợp Công ty cung cấp dịch vụ vận tải nội địa thì áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Điều 11 của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty Liên danh TNHH Nippon Express (Việt Nam) tại Công văn số 90222/CTHN-TTHT ngày 26/12/2023.

2. Kê khai thuế giá trị gia tăng

Trường hợp Công ty phát hiện hóa đơn đầu vào các tháng trước bị bỏ sót, chưa kê khai dẫn đến hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai, sót thì Công ty thực hiện khai bổ sung hồ sơ khai thuế theo quy định tại Điều 47 của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14.

Trường hợp Công ty vừa có hoạt động kinh doanh chịu thuế GTGT và hoạt động kinh doanh không chịu thuế GTGT thì Công ty không thuộc trường hợp không phải nộp hồ sơ khai thuế. Công ty phải khai tờ khai thuế, bảng kê, phụ lục (nếu có) theo đúng mẫu quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ các nội dung trong tờ khai

thuế, bảng kê, phụ lục theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty chỉ có hoạt động, kinh doanh thuộc đối tượng không chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế đối với từng loại thuế thì Công ty không phải nộp hồ sơ khai thuế theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH du lịch dịch vụ xây dựng Bảo Yến tại Công văn số 90220/CTHN-TTHT ngày 26/12/2023.

3. Thuế thu nhập cá nhân đối với các khoản bảo hiểm bắt buộc đóng tại nước ngoài

Trường hợp người nước ngoài được Công ty ở nước ngoài cử sang Việt Nam làm việc theo diện lao động di chuyển trong nội bộ doanh nghiệp; thu nhập từ tiền lương, tiền công do Công ty ở Việt Nam và Công ty ở nước ngoài chi trả, trong đó phần thu nhập từ tiền lương, tiền công ở nước ngoài do Công ty ở nước ngoài chi trả (bao gồm cả khoản bảo hiểm bắt buộc đóng ở nước ngoài) được bồi hoàn toàn bộ bởi Công ty ở Việt Nam thì không được trừ các khoản bảo hiểm đó khi tính thuế thu nhập cá nhân tại Việt Nam.

Tổng Cục thuế trả lời vướng mắc của Công ty TNHH SumiRiko Việt Nam tại Công văn số 6002/TCT-DNNCN ngày 29/12/2023.

4. Thuế thu nhập cá nhân cho người nước ngoài

Trường hợp Công ty có kí hợp đồng với tổ chức nước ngoài (nhà thầu nước ngoài) để cung cấp dịch vụ kiểm toán

cho Công ty, khi thanh toán cho nhà cung cấp, Công ty có trách nhiệm khấu trừ, kê khai, nộp thuế nhà thầu theo quy định. Trường hợp để thực hiện hợp đồng, nhà cung cấp có cử chuyên gia (cá nhân) sang Việt Nam làm việc, tiền lương, tiền công của chuyên gia do nhà cung cấp ở nước ngoài chi trả thì cá nhân này có trách nhiệm kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân trực tiếp với cơ quan thuế đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công do nước ngoài chi trả.

Nếu cá nhân chứng minh là đối tượng cư trú tại nước ngoài thì cá nhân được xác định là không cư trú tại Việt Nam và kê khai thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân phát sinh tại Việt Nam theo biểu thuế suất toàn phần với thuế suất 20% đối với thu nhập từ tiền lương tiền công tại Việt Nam do Công ty nước ngoài chi trả.

Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Ngôi bê tông SCG Việt Nam tại Công văn số 33433/CTBDU-TTHT ngày 19/12/2023.



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

1. Doanh nghiệp vận tải hàng hóa quá cảnh đề xuất quy trình khác với hàng nhập khẩu

Trong báo cáo gửi Thủ tướng, Ban Nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân (Ban IV) đề xuất phương án phân biệt hàng hóa quá cảnh để không phải áp dụng theo quy trình hiện có với hàng nhập khẩu trong nước, nhằm giảm thiểu khó khăn cho doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy phát triển logistics theo đúng định hướng quốc gia.

Cụ thể, Ban IV đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo Bộ Tài chính, cơ quan hải quan nghiên cứu giải pháp tiếp nhận thông tin khai báo mã số hàng hóa quá cảnh theo thông lệ quốc tế hoặc khai báo chung là “hàng quá cảnh” để phân biệt với hàng hóa xuất, nhập khẩu khác thay vì áp dụng theo quy trình hiện có cho hàng nhập khẩu vào trong nước.

Cùng với đó, các doanh nghiệp kiến nghị xây dựng cơ chế phù hợp để bố trí nhân lực, thời gian làm việc tại các cửa khẩu đáp ứng yêu cầu hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu, quá cảnh, hướng tới tiếp nhận và xử lý thủ tục 24/7. Việc kiểm tra thực tế hàng hóa trong thời gian làm thủ tục thông quan tuân thủ tỷ lệ rủi ro hoặc chỉ khi có dấu hiệu nghi ngờ vi phạm, hạn chế kiểm tra thủ công, tiến tới áp dụng soi chiếu đối với công tác kiểm hóa hàng hóa quá cảnh.

Với quan điểm này, doanh nghiệp đề xuất chỉ tiến hành kiểm tra thực tế hàng hóa quá cảnh tại cửa khẩu nhập vào. Trường hợp có sai lệch so với tờ khai, yêu cầu đơn vị khai tờ khai xác minh lại với chủ hàng. Trường hợp có phát hiện vi phạm, thông báo để doanh nghiệp dịch vụ quá cảnh không tiếp nhận đơn hàng.



Việt Nam hiện đứng vị trí thứ 3 khu vực Đông Nam Á xét về số tuyến vận tải quốc tế, sau Malaysia và Singapore. (Ảnh minh họa)

Đặc biệt, các doanh nghiệp kiến nghị cơ quan hải quan không tiến hành kiểm tra hàng hóa thực tế trên đường hay tại cửa khẩu xuất đi. Đây là vướng mắc mà các doanh nghiệp vận chuyển hàng hóa quá cảnh gặp nhiều nhất trong thời gian qua. Dù vận chuyển hàng hóa quá cảnh, về bản chất không phải là hàng hóa tiêu thụ tại thị trường Việt Nam, nhưng đang bị áp dụng thủ tục kiểm tra hải quan và kiểm tra chuyên ngành như với hàng hóa xuất nhập khẩu. Thậm chí, doanh nghiệp vận tải đang bị coi là đối tượng chịu trách nhiệm, nộp phạt khi có những phát sinh vi phạm hàng hóa thuộc về chủ hàng ở nước ngoài, như quyền sở hữu trí tuệ...

Do đó, các doanh nghiệp đánh giá các kiến nghị của Ban IV gửi Thủ tướng là các giải pháp cần thiết để phát huy lợi thế của Việt Nam, về địa lý và tự nhiên, để trở thành trung tâm logistics, trung chuyển hàng hóa khu vực và thế giới, bao gồm cả lĩnh vực vận chuyển hàng hóa quá cảnh.

Theo tinnhanhchungkhoan.vn

2. Đề xuất bán hàng trên 150 triệu đồng mỗi năm mới đóng thuế VAT

Theo quy định hiện nay, mức doanh thu chịu thuế giá trị gia tăng (VAT) với cơ sở kinh doanh (cá nhân, hộ kinh doanh) hàng hóa, dịch vụ là 100 triệu đồng một năm. Nhưng Bộ Tài chính cho rằng gần 10 năm qua, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) đã tăng nhiều, nên việc nâng ngưỡng doanh thu chịu thuế VAT với cơ sở kinh doanh lên 150 triệu đồng một năm, để phù hợp biến động giá cả. Đây là một trong những nội dung được nêu tại dự thảo Luật Thuế VAT sửa đổi đang được Bộ Tài chính lấy ý kiến.



Ảnh minh họa: Quỳnh Trần

Theo Bộ Tài chính, việc tăng mức chịu thuế của các cá nhân, hộ kinh doanh không làm phát sinh chi phí tuân thủ, thủ tục hành chính với người nộp thuế và minh bạch trong quản lý thuế.

Ở lần sửa đổi này, Bộ Tài chính dự kiến đưa nhóm hàng hóa trao đổi cư dân biên giới được miễn thuế nhập khẩu, vào diện không phải đóng thuế VAT. Quy định này nhằm tạo điều kiện phát triển kinh tế vùng biên và đồng bộ với quy định thuế xuất - nhập khẩu.

Dự thảo luật cũng bổ sung danh mục hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu, như hàng bán tại cửa hàng miễn thuế, được miễn thuế VAT (tức thuế suất 0%). Thủ tục, điều kiện hàng để được miễn thuế VAT diện này sẽ do Bộ trưởng Tài chính đề xuất cấp có thẩm quyền.

Ngoài ra, ba nhóm hàng hóa dự kiến không được miễn thuế VAT, gồm thuốc lá, rượu, bia nhập khẩu sau đó xuất khẩu; xăng, dầu, ô tô bán trong khu phi thuế quan; hàng hóa, dịch vụ không đăng ký kinh doanh trong khu phi thuế quan.

Khác với các loại thuế khác, VAT có đặc điểm quan trọng là gánh nặng thuế được chia sẻ giữa doanh nghiệp và người tiêu dùng, nên điều chỉnh thuế suất, nhất là giảm, cả hai đối tượng này sẽ cùng được hưởng lợi.

Theo vnexpress.net

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
QUỐC HỘI			
1	Nghị quyết số 107/2023/QH15 về việc áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu.	29/11/2023	01/01/2024
2	Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.	28/11/2023	01/01/2025
3	Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15.	27/11/2023	01/7/2024
4	Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.	27/11/2023	01/01/2025
5	Luật Căn cước số 26/2023/QH15.	27/11/2023	01/7/2024
6	Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự số 25/2023/QH15.	24/11/2023	01/01/2025
7	Luật Viên thông số 24/2023/QH15.	24/11/2023	01/7/2024
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định số 94/2023/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội.	28/12/2023	01/01/2024
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1	Quyết định số 33/2023/QĐ-TTg quy định hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện giám định chất lượng và giá trị máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ trong dự án đầu tư.	29/12/2023	15/02/2024
BỘ CÔNG THƯƠNG			
1	Thông tư số 44/2023/TT-BCT sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2018/TT-BCT quy định về xuất xứ hàng hóa.	29/12/2023	15/02/2024
2	Thông tư số 38/2023/TT-BCT quy định kỹ thuật đo đạc, báo cáo, thẩm định giảm nhẹ phát thải khí nhà kính và kiểm kê khí nhà kính ngành Công Thương.	27/12/2023	11/02/2024
BỘ Y TẾ			
1	Thông tư số 29/2023/TT-BYT hướng dẫn nội dung, cách ghi thành phần dinh dưỡng, giá trị dinh dưỡng trên nhãn thực phẩm.	30/12/2023	15/02/2024
BỘ LAO ĐỘNG, THƯƠNG BINH VÀ XÃ HỘI			
1	Thông tư số 15/2023/TT-BLĐTBXH của sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 28/2015/TT-BLĐTBXH hướng dẫn thực hiện Điều 52 Luật Việc làm và một số điều của Nghị định số 28/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Việc làm về bảo hiểm thất nghiệp.	29/12/2023	15/02/2024
NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM			
1	Thông tư số 22/2023/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 41/2016/TT-NHNN quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài	29/12/2023	01/7/2024
2	Thông tư số 16/2023/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 28/2015/TT-NHNN quy định về việc quản lý, sử dụng chữ ký số, chứng thư số và dịch vụ chứng thực chữ ký số của Ngân hàng Nhà nước	15/12/2023	01/7/2024



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC
25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Bản tin này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin này.

www.gvlawyers.com.vn

