



DAT XANH MIEN BAC

BẢN TIN

PHÁP LÝ - THUẾ - KINH DOANH BĐS
QUÝ I, II - 2022





LĨNH VỰC THUẾ - PHÍ - LỆ PHÍ

Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN)

Công văn số 303/CTHPPH-TTHT của Cục thuế thành phố Hải Phòng	28/01/2022	Phân bổ thuế TNCN khác tỉnh	03
Công văn số 2455/TCT-DNNCN của Tổng Cục Thuế	12/07/2022	Doanh nghiệp tiếp tục được sử dụng chứng từ khấu trừ thuế TNCN còn tồn trong thời gian chưa kịp triển khai chứng từ điện tử	03
Công văn số 2414/TCT-DNNCN của Tổng Cục Thuế	07/07/2022	Người nước ngoài được tính thuế lũy tiến nếu thời hạn hợp đồng được phái cử trên 183 ngày	03

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Công văn số 709/CTHPPH-TTHT của Cục thuế thành phố Hải Phòng	22/03/2022	Thu nhập từ lãi tiền gửi không được hưởng ưu đãi thuế TNDN	04
Công văn số 27970/CTHN-TTHT của Cục thuế TP Hà Nội	15/06/2022	Chuyển chi phí lãi vay trong trường hợp Công ty có đồng thời hoạt động bất động sản và sản xuất kinh doanh	04

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Nghị định số 34/2022/NĐ-CP của Chính Phủ	28/05/2022	Gia hạn nộp thuế GTGT, thuế TNDN, thuế TNCN và tiền thuê đất trong năm 2022	04
Công văn số 6778/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	02/03/2022	Không áp dụng thuế suất thuế GTGT 8% cho hóa đơn điều chỉnh lập sau ngày 01/02/2022	05
Công văn số 7059/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	03/03/2022	Dịch vụ được giảm 2% thuế GTGT phải lập hóa đơn riêng	05
Công văn số 8087/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	11/03/2022	Thời điểm khai thuế cho Hóa đơn điện tử căn cứ theo ngày lập, không dựa theo ngày ký số	05
Công văn số 9277/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	21/03/2022	Dịch vụ cung cấp trước ngày 01/02/2022 không được giảm thuế GTGT theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP	05
Công văn số 1805/TCT-DNL của Tổng cục Thuế	27/05/2022	Kê khai, nộp thuế đối với trường hợp tổ chức hợp tác kinh doanh với cá nhân	06

Các quy định khác về thuế, phí, lệ phí

Công văn số 915/TCT-TTKT của Tổng cục thuế	25/03/2022	Doanh nghiệp đi vay không có nợ trung và dài hạn thì không thuộc trường hợp điều chỉnh của quan hệ liên kết với bên cho vay	06
Công văn số 1873/TCT-TTKT của Tổng cục thuế	01/06/2022	Tăng cường rà soát, kiểm tra phát hiện NNT có dấu hiệu rủi ro về hóa đơn, chống gian lận hoàn thuế GTGT	06

Hóa đơn

Công văn số 25536/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	03/06/2022	Xuất hóa đơn cho cá nhân rút vốn bằng tài sản	07
---	------------	---	----



Công văn số 1464/CTBNI-TTHT của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh	06/05/2022	Xuất hóa đơn điều chỉnh cho nhiều hóa đơn sai sót	07
Công văn số 25024/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội	01/06/2022	Xử lý hóa đơn cũ bị sai sót sau khi áp dụng hóa đơn điện tử theo Nghị định số 123/2021/NĐ-CP	07
Công văn số 1508/TCT-DNNCN của Tổng cục thuế	08/04/2022	Hóa đơn điện tử không có mã phải đăng ký với cơ quan thuế	07

LĨNH VỰC LAO ĐỘNG - BẢO HIỂM - TIỀN LƯƠNG

Nghị định số 38/2022/NĐ-CP của Chính Phủ	12/06/2022	Quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo HĐLĐ	08
Thông tư số 28/2021/TT-BLĐTBXH của Bộ lao động thương binh xã hội	28/12/2021	Hướng dẫn mới về chi trả trợ cấp tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	08
Công văn số 4359/TLĐ-QHLD của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam	16/06/2022	Những lưu ý khi áp dụng hạn mức tăng ca 300 giờ/năm.	08

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Quyết định số 1956/QĐ-NHNN của Ngân hàng nhà nước	03/12/2021	Án định mức lãi suất cho vay mua nhà ở năm 2022	09
Công văn số 2381/BXD-HĐXD của Bộ Xây dựng	30/06/2022	Hướng dẫn về giấy phép xây dựng công trình	09

LĨNH VỰC KHÁC

Quyết định số 08/2022/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ	28/03/2022	Quy định về việc thực hiện chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động	10
Nghị định 44/2022/NĐ-CP của Chính Phủ	29/06/2022	Nghị định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản	10

CHUYÊN ĐỀ: MỘT SỐ ĐIỂM MỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2022

LĨNH VỰC THUẾ - PHÍ - LỆ PHÍ

Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN)

Công văn số 303/CTHPH-TTHT của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về phân bổ thuế TNCN

Trường hợp Công ty đăng ký kê khai và nộp thuế tại Cục thuế Bình Dương, công ty trực tiếp ký Hợp đồng lao động, khấu trừ, nộp thuế TNCN từ tiền lương, tiền công của người lao động làm việc tại chi nhánh Hải Phòng thì công ty xử lý như sau:

- Nếu chi nhánh Hải Phòng trả thu nhập cho người lao động tại Hải Phòng có trách nhiệm kê khai, khấu trừ và nộp hồ sơ khai thuế TNCN cho Cục thuế Thành Phố Hải Phòng bằng mã số thuế chi nhánh
- Nếu công ty trả thu nhập cho người lao động tại Hải Phòng thì đối với các kỳ tính thuế bắt đầu từ 01/01/2022 trở đi, Công ty thực hiện khấu trừ, kê khai thuế TNCN đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công theo mẫu số 05/KK-TNCN, phụ lục bảng xác định số thuế TNCN phải nộp cho các địa phương được hưởng thu theo mẫu số 05-1/PBT-KK-TNCN cho Cục thuế tỉnh Bình Dương bằng mã số thuế công ty; đồng thời nộp số thuế TNCN đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công vào ngân sách nhà nước cho Cục thuế thành phố Hải Phòng quy định tại thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính.



Công văn số 2455/TCT-DNNCN của Tổng Cục thuế về chứng từ khấu trừ thuế TNCN còn tồn thì được sử dụng tiếp trong thời gian DN chưa kịp triển khai chứng từ điện tử

Theo quy định tại Điều 33, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP thì tổ chức khấu trừ khi sử dụng chứng từ khấu trừ thuế TNCN điện tử không bắt buộc phải đăng ký, thông báo phát hành, chuyển dữ liệu điện tử đến CQT, tổ chức khấu trừ tự xây dựng hệ thống phần mềm để sử dụng chứng từ điện tử đảm bảo các nội dung bắt buộc theo quy định tại Khoản 1 Điều 32 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP. Trong thời gian chưa kịp triển khai chứng từ khấu trừ thuế TNCN điện tử, tổ chức (bao gồm cả cơ quan thuế), doanh nghiệp có thể sử dụng chứng từ khấu trừ thuế TNCN theo hình thức tự phát hành. Từ 01/7/2022, cơ quan thuế không tiếp tục bán chứng từ khấu trừ thuế TNCN do cơ quan thuế đặt in; đối với trường hợp đang còn tồn chứng từ khấu trừ mua của cơ quan thuế thì tiếp tục sử dụng.



Công văn số 2414/TCT-DNNCN của Tổng Cục thuế về thuế TNCN đối với người nước ngoài được tính thuế lũy tiến nếu thời hạn hợp đồng được phái cử trên 183 ngày

Trường hợp cá nhân là người nước ngoài được cử sang làm việc tại Việt Nam trong thời hạn 05 năm theo Hợp đồng phái cử thì cá nhân đó kê khai, tính thuế TNCN đối với các tờ khai thuế TNCN trong năm 2021 theo biểu lũy tiến từng phần.

Trường hợp trong năm dương lịch, cá nhân người nước ngoài có mặt tại Việt Nam dưới 183 ngày nhưng tính trong 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam là từ 183 ngày trở lên thì kỳ tính thuế đầu tiên của cá nhân đó được xác định là 12 tháng liên tục kể từ ngày đầu tiên có mặt tại Việt Nam. Từ năm thứ hai, kỳ tính thuế căn cứ theo năm dương lịch

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Công văn số 709/CTHPH-TTHT của Cục thuế thành phố Hải Phòng về chính sách thuế đối với thu nhập từ lãi tiền gửi không được hưởng ưu đãi thuế TNDN

Trường hợp công ty (đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN) có khoản tiền nhận rồi mang đi gửi tổ chức tín dụng (không phân biệt tổ chức tín dụng ở trong hay ngoài địa bàn ưu đãi) và phát sinh khoản lãi tiền gửi do tổ chức tín dụng chi trả thì khoản thu nhập này không được hưởng ưu đãi thuế TNDN.

- Công ty phải tính riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế TNDN và thu nhập từ hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế TNDN để kê khai, nộp thuế riêng. Theo đó, khoản lãi tiền gửi không được ưu đãi chỉ được bù trừ với chi phí lãi vay phát sinh từ hoạt động không được ưu đãi theo nguyên tắc quy định tại Khoản 7, Điều 7, thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.



Công văn số 27970/CTHN-TTHT của Cục thuế TP Hà Nội về chuyển chi phí lãi vay trong trường hợp Công ty có đồng thời hoạt động bất động sản và sản xuất kinh doanh

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp

theo thấp hơn mức quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP. Việc xác định chi phí lãi vay được trừ cho từng hoạt động của kỳ tính thuế tiếp theo phải đảm bảo nguyên tắc khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế theo quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Thuế Giá trị Gia tăng (GTGT)

Nghị định số 34/2022/NĐ-CP của Chính Phủ về gia hạn thời hạn nộp thuế GTGT, thuế TNDN và tiền thuê đất trong năm 2022

- Thuế GTGT:

- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 3/2022 chậm nhất là ngày 20/10/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 4/2022 chậm nhất là ngày 20/11/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 5/2022 chậm nhất là ngày 20/12/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 6/2022 chậm nhất là ngày 20/12/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 7/2022 chậm nhất là ngày 20/12/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của kỳ tính thuế tháng 8/2022 chậm nhất là ngày 20/12/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của quý I/2022 chậm nhất là ngày 30/10/2022
- + Thời hạn nộp thuế GTGT của quý II/2022 chậm nhất là ngày 31/12/2022

- Thuế TNDN: thời gian gia hạn 3 tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp thuế TNDN

- Tiền thuê đất: gia hạn thời hạn nộp tiền thuê đất đối với 50% số tiền thuê đất phát sinh phải nộp năm 2022 của DN. Thời gian gia hạn là 6 tháng kể từ ngày 31/05/2022 đến 30/11/2022.



Công văn số 6778/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội về chính sách thuế GTGT không áp dụng thuế suất thuế GTGT 8% cho hóa đơn điều chỉnh lập sau ngày 01/02/2022

Trường hợp Công ty cung cấp dịch vụ cho khách hàng có thu tiền trước thời điểm 01/02/2022, khi thu tiền Công ty đã lập hóa đơn theo thuế suất thuế GTGT 10% nhưng đến 01/3/2022, khách hàng ngừng sử dụng dịch vụ và công ty phải hoàn trả phần phí dịch vụ chưa sử dụng thì khi lập hóa đơn điều chỉnh Công ty áp dụng mức thuế suất tương ứng tại thời điểm thu tiền.

Trường hợp từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022, Công ty cung cấp dịch vụ được giảm thuế GTGT theo quy định tại Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ và lập hóa đơn theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ với mức thuế suất 8%, sau ngày 31/12/2022 Công ty điều chỉnh hóa đơn đã lập nêu trên thì hóa đơn điều chỉnh áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8%.

Công văn số 7059/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội về chính sách thuế GTGT đối với dịch vụ được giảm 2% thuế GTGT phải lập hóa đơn riêng

Đối với các dịch vụ thuộc diện được giảm 2% thuế GTGT theo Nghị định 15/2022/NĐ-CP, ngành Thuế yêu cầu phải lập hóa đơn riêng cho loại dịch vụ được giảm thuế. Nếu không, sẽ phải chịu chung mức thuế GTGT 10%

Ngoài ra, đối với dịch vụ lắp đặt, nếu đã hoàn thành, nghiệm thu trước ngày 01/02/2022 thì cũng không được giảm 2% thuế GTGT, cho dù hóa đơn lập sau ngày 01/02/2022.

**Công văn số 8087/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội hướng dẫn về thời điểm khai thuế cho hóa đơn điện tử căn cứ theo ngày lập, không dựa theo ngày ký số**

Trường hợp Ngân hàng sử dụng hóa đơn điện tử theo Nghị định số 123/2020/NĐ-CP thì thời điểm lập hóa đơn đối với cung cấp dịch vụ được thực hiện theo Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP. Trường hợp cung cấp dịch vụ ngân hàng với số lượng lớn, phát sinh thường xuyên, cần có thời gian đối soát dữ liệu giữa ngân hàng và các bên thứ ba có liên quan thì thời điểm lập hóa đơn thực hiện theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 6 Thông tư 78/2021/TT-BTC ngày 17/9/2021 của Bộ Tài Chính. Trường hợp hóa đơn điện tử đã lập có thời điểm ký số trên hóa đơn khác thời điểm lập hóa đơn thì thời điểm khai thuế là thời điểm lập hóa đơn theo hướng dẫn tại Khoản 9 Điều 10 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP của Chính phủ..

**Công văn số 9277/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội về dịch vụ cung cấp trước ngày 01/02/2022 không được giảm thuế GTGT theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP**

Thời điểm xác định thuế GTGT đối với cung ứng dịch vụ là thời điểm hoàn thành việc cung ứng dịch vụ hoặc thời điểm lập hóa đơn cung ứng dịch vụ, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền. Trường hợp các dịch vụ đã hoàn thành trước ngày 01/02/2022 thì không áp dụng thuế suất 8% (bao gồm cả trường hợp sang tháng 2/2022 Công ty mới lập hóa đơn dịch vụ đã cung cấp trước ngày 01/2/2022). Trường hợp các hóa đơn đã lập trước ngày 01/02/2022 nhưng kể từ ngày 01/02/2022 mới phát hiện sai sót, Công ty lập hóa đơn điều chỉnh hoặc thay thế thì vẫn áp dụng thuế suất tại thời điểm cung ứng dịch vụ do dịch vụ hoàn thành trước ngày 01/02/2022. Trường hợp Công ty không lập hóa đơn riêng cho hàng hóa, dịch vụ giảm thuế GTGT thì không được giảm thuế GTGT.

Công văn số 1805/TCT-DNL của Tổng Cục thuế về kê khai, nộp thuế đối với trường hợp tổ chức hợp tác kinh doanh với cá nhân

Trường hợp Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với cá nhân thì Công ty có trách nhiệm khai thuế giá trị gia tăng đối với toàn bộ doanh thu của hoạt động hợp tác kinh doanh theo quy định của pháp luật về thuế và quản lý thuế của tổ chức mà không phân biệt hình thức phân chia kết quả hợp tác kinh doanh, đồng thời khai thay và nộp thuế thay thuế thu nhập cá nhân cho cá nhân hợp tác kinh doanh.

Trường hợp Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với cá nhân kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 51 Luật Quản lý thuế, mà cá nhân có ngành nghề đang hoạt động cùng với ngành nghề hợp tác kinh doanh với Công ty thì Công ty và cá nhân tự thực hiện khai thuế tương ứng với kết quả thực tế hợp tác kinh doanh theo quy định.

Các quy định khác về thuế, phí, lệ phí

Công văn số 915/TCT-TTKT của Tổng cục thuế về việc DN đi vay không có nợ trung và dài hạn thì không thuộc trường hợp điều chỉnh của quan hệ liên kết với bên cho vay

Trường hợp trong kỳ doanh nghiệp không có các khoản nợ trung và dài hạn theo tiêu chí quy định tại Điểm d, Khoản 2, Điều 5, Nghị định số 132/2020/NĐ-CP thì không thuộc trường hợp áp dụng quy định: “*Một doanh nghiệp bảo lãnh hoặc cho một doanh nghiệp khác vay vốn dưới bất kỳ hình thức nào (bao gồm cả các khoản vay từ bên thứ ba được đảm bảo từ nguồn tài chính của bên liên kết và các giao dịch tài chính có bản chất tương tự) với điều kiện khoản vốn vay ít nhất bằng 25% vốn góp của chủ sở hữu của doanh nghiệp đi vay và chiếm trên 50% tổng giá trị các khoản nợ trung và dài hạn của doanh nghiệp đi vay*”.



Công văn số 1873/TCT-TTKT của Tổng cục thuế về việc tăng cường rà soát, kiểm tra phát hiện NNT có dấu hiệu rủi ro về hóa đơn, chống gian lận hoàn thuế GTGT

- Rà soát, phân loại các doanh nghiệp có rủi ro về hoá đơn thông qua các dấu hiệu nghi vấn
- Đối với hoá đơn phục vụ cho khấu trừ, hoàn thuế, nếu phát hiện có dấu hiệu mua bán hoá đơn nhưng chưa có kết luận chính thức của cơ quan chức năng thì thông báo cho doanh nghiệp biết để kê khai, điều chỉnh thuế GTGT
- Phối hợp giữa các cơ quan thuế trong việc xác minh hoá đơn, nguồn gốc hàng hoá, trả kết quả trong vòng 10 ngày làm việc



Ngoài ra Công văn nêu một số dấu hiệu, hành vi vi phạm của người nộp thuế để tăng cường kiểm tra như:

- Doanh nghiệp thay đổi người đại diện trước pháp luật từ 2 lần trở lên trong vòng 12 tháng hoặc Doanh nghiệp có số lần thay đổi trạng thái hoạt động hoặc số lần thay đổi kinh doanh từ 2 lần trong năm;
- Doanh nghiệp chuyển địa điểm hoạt động kinh doanh sau khi đã có Thông báo không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký đổi người đại diện trước pháp luật đồng thời chuyển địa điểm kinh doanh
- Doanh nghiệp thành lập nhiều năm không phát sinh doanh thu, sau đó bán lại, chuyển nhượng cho người khác
- Doanh nghiệp chưa nộp đủ vốn điều lệ theo đăng ký
- Doanh thu lớn nhưng kho hàng không tương xứng hoặc không có kho hàng, không phát sinh chi phí thuê kho;
- Doanh thu kê khai hàng năm phát sinh từ trên 10 tỷ đồng nhưng số thuế phát sinh phải nộp thấp dưới 100 triệu đồng (1%)
- Doanh nghiệp sử dụng hóa đơn với số lượng lớn (từ 500 đến 2.000 số hóa đơn). Số lượng hóa đơn xóa bỏ

lớn, bình quân chiếm khoảng 20% số hóa đơn sử dụng

- Doanh nghiệp có giá trị hàng hóa bán ra, thuế GTGT đầu ra bằng hoặc chênh lệch rất nhỏ so với giá trị hàng hóa mua vào, thuế GTGT đầu vào;

- Doanh nghiệp có doanh thu và thuế GTGT đầu ra, đầu vào lớn nhưng không phát sinh số thuế phải nộp, có số thuế GTGT âm nhiều kỳ

Hóa đơn

Công văn số 25536/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc xuất hóa đơn cho cá nhân rút vốn bằng tài sản

Trường hợp cá nhân góp vốn thành lập Công ty, sau đó rút vốn bằng tài sản thì Công ty thực hiện lập hóa đơn GTGT theo mức thuế suất thuế GTGT tương ứng của từng tài sản. Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT và thuế TNDN theo quy định.



Công văn số 1464/CTBNI-TTHT của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh về việc xuất hóa đơn điều chỉnh cho nhiều hóa đơn sai sót

Trường hợp ngày 20/04/2022 Công ty lập hóa đơn GTGT số 01 đã được cơ quan Thuế cấp mã và gửi cho bên mua. Ngày 22/04/2022 Công ty phát hiện thuế suất thuế GTGT bị sai, bên mua và bên bán đã lập biên bản thỏa thuận về nội dung sai sót và Công ty lập hóa đơn GTGT số 02 để điều chỉnh thuế suất và tiền thuế GTGT cho hóa đơn số 01 đã được cấp mã và gửi cho bên mua. Ngày 26/04/2022 Công ty phát hiện hóa đơn số 02 (hóa đơn điều chỉnh) sai số tiền bằng chữ. Công ty tiếp tục thực hiện theo hình thức đã lựa chọn áp dụng khi xử lý sai sót lần đầu: lập biên bản thỏa thuận về nội dung sai sót và Công ty lập hóa đơn GTGT số 03 để điều chỉnh cho số hóa đơn số 02 có sai sót.

Hiện nay, ứng dụng hóa đơn điện tử đang hướng dẫn 01 hóa đơn điện tử điều chỉnh cho 01 hóa đơn (điều chỉnh 1:1), chưa cho lập 01 hóa đơn để điều chỉnh cho nhiều hóa đơn sai sót.

Công văn số 25024/CTHN-TTHT của Cục thuế thành phố Hà Nội hướng dẫn xử lý hóa đơn cũ bị sai sót sau khi áp dụng hóa đơn điện tử theo Nghị định số 123/2021/NĐ-CP

Trường hợp hóa đơn đã 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) với giá bán là giá tạm tính tại thời điểm ký hợp đồng sau đó phát sinh giảm giá bán 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 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) theo hướng dẫn tại khoản 6 Điều 12 Thông tư số 78/2021/TT-BTC ngày 17/9/2021 của Bộ Tài chính.



Công văn số 1508/TCT-DNNCN của Tổng Cục thuế về hóa đơn điện tử không có mã phải đăng ký với cơ quan thuế

Doanh nghiệp sử dụng hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế và chuyển dữ liệu theo hình thức kết nối trực tiếp đến Tổng Cục thuế phải đáp ứng các điều kiện theo quy định và gửi văn bản đề nghị kết nối trực tiếp của doanh nghiệp, nêu rõ số lượng hóa đơn sử dụng.

LĨNH VỰC LAO ĐỘNG - BẢO HIỂM - TIỀN LƯƠNG

Nghị định số 38/2022/NĐ-CP của Chính Phủ về việc quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động

Ngày 12/06/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 38/2022/NĐ-CP quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo HĐLĐ. Theo đó, mức lương tối thiểu tháng và mức lương tối thiểu giờ đối với người lao động làm việc cho người sử dụng lao động theo vùng như sau:

Vùng	Mức lương tối thiểu theo tháng (Đv: đồng/tháng)	Mức lương tối thiểu theo giờ (Đv: đồng/giờ)
Vùng I	4.680.000	22.500
Vùng II	4.160.000	20.000
Vùng III	3.640.000	17.500
Vùng IV	3.250.000	15.600

Nghị định có hiệu lực từ ngày 01/07/2022.

Thông tư số 28/2021/TT-BLĐTBXH của Bộ lao động thương binh và xã hội hướng dẫn mới về chi trả trợ cấp tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp

Trường hợp NLĐ thuộc đối tượng tham gia BHXH bắt buộc nhưng doanh nghiệp không đóng BHXH cho doanh nghiệp thì phải trả cho NLĐ bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp số tiền tương ứng với chế độ trợ cấp mà do cơ quan BHXH thanh toán

- Tiền lương làm căn cứ thực hiện bồi thường tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, trợ cấp tai nạn lao động và tiền lương làm căn cứ trả cho NLĐ bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp phải nghỉ việc điều trị, phục hồi chức năng theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật An toàn, vệ sinh lao động được tính bình quân của 6 tháng liền kề trước khi xảy ra tai nạn lao động hoặc trước khi bị bệnh nghề nghiệp

- Nếu thời gian làm việc, học nghề, tập nghề, thử việc, tập sự không đủ 6 tháng thì tiền lương làm căn cứ thực hiện bồi thường, trợ cấp là tiền lương được

tính bình quân của các tháng trước liền kề thời điểm xảy ra tai nạn lao động hoặc thời điểm xác định bị bệnh nghề nghiệp.

Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/03/2022.



Công văn số 4359/TLĐ-QHLD của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam về những lưu ý khi áp dụng hạn mức tăng ca 300 giờ/năm

Hạn mức tăng ca tối đa 300 giờ/năm chỉ áp dụng cho các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 17 và Khoản 3, Điều 107, Bộ luật lao động 2019.

- Tất cả các trường hợp được tổ chức tăng ca đến 300 giờ/năm đều được áp dụng mức tăng ca từ trên 40 giờ đến 60 giờ/tháng kể từ ngày 1/4/2022

- Khi áp dụng hạn mức tăng ca theo Nghị quyết 17/2022/UBTVQH15, doanh nghiệp vẫn phải tuân thủ đầy đủ các quy định khác về làm thêm giờ tại Bộ luật lao động và các văn bản hướng dẫn (như: số giờ làm thêm trong ngày; tiền lương phải trả khi làm thêm giờ; có sự đồng ý của người lao động tham gia làm thêm...).

- Nếu tổ chức tăng ca từ trên 200 giờ đến 300 giờ/năm, doanh nghiệp phải thông báo với Sở Lao động TB&XH địa phương theo quy định tại Khoản 4, Điều 107, Bộ luật lao động và Điều 62 Nghị định 145/2020/NĐ-CP

- Thời hạn áp dụng hạn mức tăng ca theo Nghị quyết 17 là đến hết ngày 31/12/2022, trừ trường hợp được Quốc hội kéo dài thêm đăng ký và nộp hồ sơ chứng minh người phụ thuộc như trường hợp đăng ký người phụ thuộc lần đầu.

LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN***Quyết định số 1956/QĐ-NHNN của Ngân hàng nhà nước về việc ấn định mức lãi suất cho vay mua nhà ở năm 2022***

Mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2022 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 và Thông tư số 25/2016/TT-NHNN ngày 29/7/2016 là 4,8%/năm. Đối tượng được vay vốn là: Cán bộ, công chức, viên chức và người thu nhập thấp cần vay vốn để mua nhà ở xã hội hoặc mua ở nhà thương mại diện tích dưới 70m², giá bán dưới 15trđ/m²; hoặc mua nhà ở thương mại tại các dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có tổng giá trị hợp đồng mua bán không quá 1,05 tỷ đồng.



duyệt thì hộ gia đình cá nhân phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định hiện hành.

***Công văn số 2381/BXD-HĐXD của Bộ Xây Dựng hướng dẫn về giấy phép xây dựng công trình***

Dự án đầu tư Khu nhà ở để bán và cho thuê Hà Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận tại Quyết định số 3780/QĐ-UB ngày 08/10/2003 và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2118/QĐ-UBND ngày 02/8/2005; Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 1211/SXD-KTXD ngày 15/7/2008.

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ tại dự án nêu trên, Chủ đầu tư đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và người dân tự xây dựng theo quy hoạch, thiết kế đã được thẩm định và phê

LĨNH VỰC KHÁC

Quyết định số 08/2022/QĐ-Ttg của Thủ tướng Chính phủ quy định về việc thực hiện chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động.

1. Hỗ trợ người lao động đang làm việc trong doanh nghiệp:

Người lao động đang làm việc trong doanh nghiệp tại khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc khu vực kinh tế trọng điểm được hỗ trợ khi có đủ các điều kiện sau:

- Ở thuê, ở trọ trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022.

- Có hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng lao động xác định thời hạn từ 01 tháng trở lên được giao kết và bắt đầu thực hiện trước ngày 01 tháng 4 năm 2022.

- Đang tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc (có tên trong danh sách tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc của cơ quan bảo hiểm xã hội) tại tháng liền kề trước thời điểm doanh nghiệp lập danh sách lao động đề nghị hỗ trợ tiền thuê nhà.

- Mức hỗ trợ: **500.000đ/người/tháng**

- Thời gian hỗ trợ: **tối đa 3 tháng**

- Phương thức chi trả: **hàng tháng**

2. Hỗ trợ người lao động quay lại trở lại thị trường lao động

Người lao động đang làm việc trong doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh có đăng ký kinh doanh tại khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc khu vực kinh tế trọng điểm được hỗ trợ khi có đủ các điều kiện sau:

- Ở thuê, ở trọ trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022.

- Có hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng lao động xác định thời hạn từ 01 tháng trở lên được giao kết và thực hiện trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022, trừ hợp đồng lao động giao kết tiếp nối của hợp đồng lao động đã giao kết và thực hiện trước đó.

- Đang tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc (có tên trong danh sách tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc của cơ quan bảo hiểm xã hội) tại tháng liền kề trước thời điểm người sử dụng lao động lập danh sách lao động đề nghị hỗ trợ tiền thuê nhà.

- Mức hỗ trợ: **1.000.000đ/người/tháng**

- Thời gian hỗ trợ: **tối đa 3 tháng**

- Phương thức chi trả: **Hàng tháng**

Ng nghị định số 44/2022/NĐ-CP của Chính Phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản



Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai. Việc chia sẻ dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản giữa các bộ, ngành có liên quan và địa phương phục vụ quản lý nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

CHUYÊN ĐỀ: MỘT SỐ ĐIỂM MỚI LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2022 (NGHỊ ĐỊNH 02/2022/NĐ-CP)

1. Quy định công khai thông tin khi kinh doanh bất động sản

Đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản: Buộc phải công khai tất cả thông tin cần thiết trên trang thông tin điện tử của Doanh nghiệp, tại trụ sở của Ban quản lý dự án

Đối với các trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch: Cần công khai thông tin tại sàn giao dịch bất động sản

2. Bãi bỏ quy định vốn pháp định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo điều 4 nghị định 02 đã bãi bỏ quy định vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, Nghị định sẽ căn cứ theo quy mô sử dụng đất và quy định mức vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dự án: đối với dự án sử dụng đất dưới 20ha không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư, đối với dự án sử dụng đất dưới 20ha vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư. Việc xác định vốn chủ sở hữu sẽ được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính



Theo điều 7 Nghị định 02/2022/NĐ-CP, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn (trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội) phải đảm bảo điều kiện:

- Có hợp đồng mua bán, thuê mua theo quy định. Nếu các bên ký trước 01/03/2022 thì phải có hợp đồng đã ký kết
- Phải chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Hợp đồng mua bán, thuê mua phải không có tranh chấp, khiếu kiện, nhà, công trình trong hợp đồng không thuộc diện bị kê biên, thế chấp trừ

được kiểm toán gần nhất. Nếu trường hợp doanh nghiệp mới thành lập thì sẽ xác định theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

3. Quy định khung mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản

- Hợp đồng về mua bán, thuê mua căn hộ chung cư
- Hợp đồng về mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú
- Hợp đồng về mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ
- Hợp đồng về mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc 3 trường hợp trên
- Hợp đồng về thuê nhà ở, công trình xây dựng
- Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Hợp đồng về cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất
- Hợp đồng về chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản

4. Quy định điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai và có sẵn

trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý

- Nếu mua bán, thuê mua nhiều căn nhà trong cùng 1 hợp đồng mà các bên muốn chuyển nhượng từng căn nhà thì bên bán phải thỏa thuận với chủ đầu tư sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi chuyển nhượng hợp đồng

5. Quy định chuyển nhượng toàn bộ hoặc 1 phần dự án bất động sản

Đối với các dự án bất động sản chấp thuận nhà đầu tư hoặc dự án bất động sản được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 thì thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đầu tư

Đối với các dự án bất động sản còn lại (không thuộc diện nêu trên) thì sẽ thực hiện chuyển nhượng theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và Nghị định 02



Ấn phẩm này chỉ chứa những nội dung mang tính thông tin chung, không nhằm đưa ra những hướng dẫn và tư vấn cụ thể về kế toán, thuế hay những nội dung chuyên môn khác. Quý vị nên tham khảo ý kiến chuyên môn trước khi đưa ra quyết định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ ĐỊA ỐC
ĐẤT XANH MIỀN BẮC**

*Tầng 18, Tòa nhà Center Building, Số 1 Nguyễn
Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận
Thanh Xuân, Hà Nội.*

Công ty cổ phần Dịch vụ & Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (“DXMB”), thành viên của Tập đoàn Đất Xanh (Dat Xanh Group) là thương hiệu bất động sản hàng đầu tại Việt Nam với các lĩnh vực Đầu tư, Dịch vụ phân phối & Cho thuê, Tư vấn nội thất. Lịch sử phát triển DXMB là lịch sử tiến bộ của thị trường BĐS Miền Bắc.

Sứ mệnh của chúng tôi là **Cung cấp sản phẩm và Dịch vụ ưu việt, nâng cao giá trị cuộc sống**

**KHÁT VỌNG - CHÍNH TRỰC - CHUYÊN NGHIỆP
- NHÂN VĂN**

Liên hệ

Nếu quý vị muốn biết rõ hơn về những thay đổi này, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi thuộc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc

BAN KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Phạm Đức Tuấn - CPA
Mail: tuanpd@dxmb.vn

Vũ Hồng Ngọc
Mail: ngocvh@dxmb.vn

Lê Thị Hương
Mail: huonglt1@dxmb.vn