



Proud Member of
AlliottGlobalAlliance[®]



BẢN TIN THÁNG 2

Những Quy Định Có Hiệu Lực Từ 2022

1. Hướng dẫn chế độ kế toán cho hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh theo Thông tư 88/2021/TT-BTC.

Theo đó, Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập chứng từ kế toán và ghi sổ kế toán của các hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp kê khai làm cơ sở cho việc giải trình thanh kiểm tra thuế sau này.

Cụ thể, nội dung chứng từ kế toán, việc lập, lưu trữ và ký chứng từ kế toán của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được vận dụng theo các Điều 16, 18 và 19 Luật Kế toán và theo hướng dẫn tại Phụ lục 1 “Biểu mẫu và phương pháp lập chứng từ kế toán” ban hành kèm theo Thông tư.

1. Hướng dẫn chế độ kế toán cho hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh theo Thông tư 88/2021/TT-BTC.

Nội dung sổ kế toán, việc mở sổ, ghi sổ, khóa sổ và lưu trữ sổ kế toán của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được vận dụng theo các Điều 24, 25, 26 Luật Kế toán và theo hướng dẫn tại Phụ lục 2 “Biểu mẫu và phương pháp ghi sổ kế toán” ban hành kèm theo Thông tư.

Bên cạnh việc thực hiện chế độ kế toán hướng dẫn tại Thông tư này, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được lựa chọn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp siêu nhỏ cho phù hợp với nhu cầu quản lý và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.

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

2. Giảm 2% thuế GTGT trong năm 2022

Ngày 11 tháng 01 năm 2022 Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

Nghị quyết nêu rõ: Giảm 2% VAT áp dụng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% (còn 8%), trừ một số nhóm hàng hóa, dịch vụ:

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 than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất, sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt, công nghệ thông tin theo pháp luật về công nghệ thông tin...

2. Giảm 2% thuế GTGT trong năm 2022

Về mức giảm, cơ sở kinh doanh tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ đang áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 8%. Còn cơ sở 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.

Cho phép tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản chi ủng hộ, tài trợ của doanh nghiệp, tổ chức cho các hoạt động phòng, chống dịch COVID-19 tại Việt Nam cho kỳ tính thuế năm 2022.

Nghị quyết 43/2022/QH15 có hiệu lực từ ngày 11/01/2022.

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

a. Điều kiện kinh doanh bất động sản từ ngày 01/3/2022

Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản;
- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải công khai thông tin;
- Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

b. Chính thức bãi bỏ quy định vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Trước đây, Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định mức vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tối thiểu 20 tỷ đồng và căn cứ để xác định mức vốn pháp định này. Tuy nhiên, Luật Đầu tư 2020 đã chính thức bãi bỏ quy định về vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

“Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.”

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

c. Áp dụng mẫu hợp đồng chung khi kinh doanh bất động sản

Theo đó, 08 mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản liên quan đến việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản phải lập thành hợp đồng theo mẫu quy định kể từ ngày 01/03/2022.

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

- Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư(Mẫu số 01);
- Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (Mẫu số 02);
- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở riêng lẻ (Mẫu số 03);
- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 (Mẫu số 04);
- Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng (Mẫu số 05);
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Mẫu số 06);
- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất (Mẫu số 07);
- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản (Mẫu số 08).

3. Điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản

Do đó, việc ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP, áp dụng thống nhất các khung mẫu căn cứ pháp lý của Nghị định này sẽ giảm thiểu những rủi ro pháp lý trong thực tiễn.

Nghị định số 02/2022/NĐ-CP sẽ có hiệu lực từ 01/03/2022.

Thông tin chúng tôi trình bày trong Bản tin chỉ mang tính tổng quát, tóm lược. Do đó, để đảm bảo áp dụng đúng quy định, quý vị liên hệ trực tiếp với chúng tôi để được tư vấn cho từng trường hợp cụ thể.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Ông Nguyễn Ngọc Trí

Tổng Giám Đốc

0903.152.385

tri.nguyen@winwinaudit.com.vn

Bà Mai Thị Tuyết Lan

Giám Đốc Khối Dịch Vụ Kế Toán Và Tư Vấn Thuế

0977.000.523

lan.mai@winwinaudit.com.vn

Ông Phạm Đỗ Đức Phong

Giám Đốc Khối Dịch Vụ Kiểm Toán Và Soát Xét

0938.531.987

phong.pham@winwinaudit.com.vn

Ông Nguyễn Tấn Sang

Giám Đốc Dịch Vụ Chuyển Giá

0973.083.379

sang.nguyen@winwinaudit.com.vn



WINWIN AUDIT CO., LTD

Head Office:

WinWin Building, No. 2, D9 Str., Chanh Nghia Ward,
Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Viet Nam

Tel: 0274 3 818 525 **Fax:** 0274 3 818 526

HCM Branch:

139 Le Quang Dinh Str., 14 Ward, Binh Thanh District,
Ho Chi Minh City, Viet Nam

Tel: 0283 8 999 588 **Fax:** 0283 8 999 598