

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 10255 /CTHN-TTHT
V/v phân bổ tiền sử dụng đất của
nhà chung cư

Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà
Đ/c: Số 85, ngõ 79, phố Thanh Đàm, Phường Thanh Trì, Quận Hoàng Mai,
TP Hà Nội - MST: 0100738707

Trả lời công văn số 15/2021/HOH-TCKT ngày 15/3/2021 của Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà (sau đây gọi là Công ty) hỏi về việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với nhà chung cư. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định 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:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

...”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

Trường hợp Công ty xây dựng nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế, đối chiếu quy định có liên quan để thực hiện. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Công ty 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 TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT9;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHI(2) *(6; 3)*

