

Số: 10/TĐ /TCT-CS  
V/v giá đất tính thuế GTGT, TNDN

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trả lời công văn số 7755/CT-TTr2 ngày 17/07/2012 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giá đất làm căn cứ tính thuế GTGT, TNDN, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 10 mục I phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/04/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định: "Đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật do các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây dựng để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN theo giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm giao đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai, sau đó cơ sở kinh doanh trúng đấu giá đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng nhà, cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất trừ (-) giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất."

Tại tiết a điểm 1.1 mục IV phần C Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định: "Doanh thu thu được từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có) với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển quyền thuê đất."

Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền thuê đất cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền...

Trường hợp giá ghi trên hoá đơn hoặc giá thực tế chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì doanh thu tính thuế được xác định theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất...



Việc ghi hoá đơn đối với doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất kèm theo chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất để làm căn cứ kê khai, nộp thuế như sau:

• Trường hợp xác định riêng được doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì trên hoá đơn ghi tách riêng doanh thu của từng hoạt động và kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cho từng hoạt động. Cụ thể:

- Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất là giá bán chưa có thuế GTGT được ghi một dòng trên hoá đơn GTGT theo quy định;

- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được ghi tách riêng theo thứ tự:

+ Tổng doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất;

+ Tiền sử dụng đất, tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp NSNN;

+ Doanh thu chịu thuế giá trị gia tăng (đã trừ tiền sử dụng đất, tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp NSNN).

Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất phải phù hợp với giá thị trường. Trường hợp đơn vị ghi giá bán không phù hợp với giá thị trường thì doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất được xác định lại theo nguyên tắc: Doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất đối với các công trình xây dựng phải đảm bảo giá trị công trình, cơ sở hạ tầng trên đất không được cao hơn giá trị quyết toán công trình cộng (+) lãi định mức trong xây dựng cơ bản theo quy định của Nhà nước.

• Trường hợp không xác định riêng được doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất thì doanh thu để tính thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất là tổng doanh thu (bao gồm cả doanh thu nhượng bán công trình, cơ sở hạ tầng trên đất và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất)."

Trường hợp Công ty TNHH Xây dựng và SX VLXD Bình Minh được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giao đất để đầu tư xây dựng Khu nhà ở ven đường 51C TP.Vũng Tàu, từ năm 2003-2005 Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển QSDĐ gắn với kết cấu hạ tầng Khu nhà ở ven đường 51C TP.Vũng Tàu với 157 khách hàng (có 137 khách hàng thanh toán tiền theo tiến độ hợp đồng, 20 khách hàng khi bàn giao đất mới nộp tiền), nhưng đến năm 2007-2008 thời điểm lập lại hợp đồng có công chứng và nhận được Giấy CN QSDĐ bàn giao cho khách hàng, Công ty mới xuất hoá đơn GTGT cho khách hàng thì:

+ Giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN theo giá do UBND tỉnh quy định tại thời điểm giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng và SX VLXD Bình Minh.

+ Giá đất làm căn cứ tính thuế TNDN là giá thực tế chuyển nhượng theo hợp đồng ký kết chuyển QSDĐ có công chứng. Nếu qua thanh tra Cục Thuế nhận thấy có căn cứ xác định giá thực tế chuyển QSDĐ theo hợp đồng thấp hơn giá do UBND tỉnh BR-VT quy định thì Cục Thuế xác định lại giá đất làm căn cứ tính thuế TNDN là giá đất do UBND tỉnh BR-VT quy định tại thời điểm chuyển QSDĐ năm 2007-2008.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết và đề nghị căn cứ quy định của pháp luật từng thời kỳ, tình hình thực tế, hồ sơ cụ thể để xử lý theo đúng quy định. /s/

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).

