

Số: ~~18183~~ /CT-TTHT
V/v: chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2019

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát
Địa chỉ: 9A Hùng Vương, phường 4, quận 5
Mã số thuế: 0309140323

Trả lời văn thư số 110/2019/CV-HLP ngày 10/10/2019 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát (Công ty) về việc xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế Thành phố trả lời nguyên tắc như sau:

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 (sửa đổi, bổ sung theo Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015) của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng (GTGT), cụ thể như sau:

“Điều 4. Giá tính thuế

Giá tính thuế thực hiện theo quy định tại Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

... 3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

- 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 giá trị gia tăng 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 của pháp luật;...

- Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng...

Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể giá tính thuế quy định tại Điều này.”.

Tại điểm a.6 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn giá tính thuế GTGT theo pháp luật Thuế GTGT (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2014), cụ thể như sau:

“Điều 7. Giá tính thuế

... 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.6) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ người dân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nộp thay)”.

Căn cứ quy định, hướng dẫn trên và theo trình bày tại văn bản, trường hợp Công ty có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng và theo đúng quy định của pháp luật, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT được thực hiện theo điểm a.6 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế Thành phố thông báo quý đơn vị biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. /.

Nơi nhận: *MM*

- Như trên;
 - Phòng NVDTTC;
 - CCT quận 5;
 - Lưu: VT, TTHT (hxnám-3ban).
- 2043/ 15145855

153043

