

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 15074 /CTBDU-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT về chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

Bình Dương, ngày 03 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TÂN MAI
Địa chỉ: Đường số 11, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên
Hoà, tỉnh Đồng Nai
Mã số thuế: 3600260196

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được công văn số 121/TM.G-KT ngày 20/05/2024 của CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TÂN MAI (viết tắt “Công ty”) về việc chính sách thuế GTGT về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua nội dung công văn của Công ty, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 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 (đã được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ) quy định như sau:

“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 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...”

- Căn cứ Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định:

“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này. ...”

Căn cứ Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27 tháng 02 năm 2015 của Bộ Tài chính (Điều 2 có hiệu lực từ ngày 1/1/2015 đến ngày 1/1/2022) như sau:

“1. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 119/2014/...e) Sửa đổi Khoản 6 Điều 11 như sau:

“6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai và chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh không thuộc trường hợp hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều này.

a) Người nộp thuế kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thì khai thuế giá trị gia tăng tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hoá chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hoá chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hoá chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

b) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính) như sau:

h xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai, chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh là Tờ khai thuế giá trị gia tăng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính....”

Căn cứ các trích dẫn nêu trên, theo nội dung trình bày tại văn bản, Cục Thuế trả lời nguyên tắc cho Công ty như sau:

Trường hợp Công ty có hoạt động chuyển nhượng bất động sản (hoạt động chuyển nhượng vào tháng 11/2017) thì thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng với thuế suất 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Giá tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được bổ sung tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ).

Trường hợp chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thì khai thuế giá trị gia tăng tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hoá chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% trên doanh thu hàng hoá chưa có thuế giá trị gia tăng với cơ quan Thuế quản lý địa phương nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 26/2015/TT-BTC.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng để thực hiện theo quy định.

Trường hợp còn vướng mắc, Công ty liên hệ và gửi hồ sơ cho Cục Thuế tỉnh Đồng Nai để được hỗ trợ giải quyết đúng thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời Công ty biết để thực hiện. / *UAD*

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Website Cục Thuế;
 - Lưu: VT; phòng TTHT (Duy).
- (240521/ZV09/0001/7401/017089780) *UAD*

