

Kính gửi: Công ty cổ phần Khoáng sản Indo
Địa chỉ: số 9, ngõ 109 đường Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
MST: 0103833 613

Trả lời văn bản số 10/2016/CV-Indo ngày 02/02/2016 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP 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 về thuế GTGT quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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).

...”

Trường hợp của Công ty theo trình bày: Ngày 06/11/2010, Ông Đặng Văn Tư ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 25803, thửa đất số 95, tờ bản đồ số 18TP, phường Hiệp Phú, quận 9, TP. Hồ Chí Minh, diện tích đất vườn là: 2.690 m² cho Bà Bùi Thị The (Bà The) được đại diện bởi Ông Hoàng Quốc Khánh (theo ủy quyền do Phòng Công chứng số 3 TP. Hồ Chí Minh chứng nhận số 25681 ngày 05/11/2010) với giá chuyển nhượng là 40 tỷ đồng và đã được Công chứng tại Phòng Công chứng số 3 TP. Hồ Chí Minh, số Công chứng 25803, quyển số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2010. Đến ngày 20/10/2010 Bà The ký Hợp đồng ủy quyền số 17/2010/HĐUQ cho Công ty để thực hiện thủ tục thanh toán cho Ông Đặng Văn Tư và thay mặt Bà The thực hiện các thủ tục hành chính, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình chuyển nhượng với các cơ quan chức năng để sang tên Quyền sử dụng đất cho Bà The. Công ty đã thanh toán số tiền chuyển nhượng đất trên cho Ông Đặng Văn Tư và nộp tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở vào Ngân sách Nhà nước là: 6.524.514.000 đồng.

Ngày 22/04/2011, Bà The, Ông Trần Bá Hiếu (Ông Hiếu) và Bà Nguyễn Quỳnh Lê (Bà Lê) được UBND quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 984588, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00685 (thửa đất số 570, 572, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Phường Hiệp Phú, quận 9, TP. Hồ Chí Minh) và ngày 17/12/2013, UBND quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 561052, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02275 (thửa đất số 569, 571, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Phường Hiệp Phú, quận 9, TP. Hồ Chí Minh). Ngày 27/03/2014, Bà The, Ông Hiếu và Bà Lê (bên A) ký Hợp đồng ủy quyền cho Công ty (bên B), trụ sở chính: số 83, ngõ 88 Võ Thị Sáu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội (Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đông Đô, TP. Hà Nội, số công chứng 1072.2014/HĐUQ; quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/03/2014). Tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền có quy định: Công ty (người được ủy quyền) có quyền chuyển nhượng bất động sản, có quyền như người sở hữu bất động sản thì khi ủy quyền Bà The, Ông Hiếu, Bà Lê phải kê khai nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản (chuyển quyền sử dụng đất) cho Công ty theo quy định.

Ngày 17/10/2014, tại Văn phòng Công chứng Phong Phú, Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số Công chứng 4826, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD để chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho Công ty Thông tin Di động với giá trị là: 47.000.000.000 đồng. Khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, Công ty phải lập hóa đơn GTGT, tính thuế GTGT với thuế suất là 10%. Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất khi nhận chuyển nhượng (40 tỷ đồng) và tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước (6.524.514.000 đồng).

Cục Thuế TP thông báo cho Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- CCT quận 9;
- Lưu: (TTHT, HC)

319/11273068/2016-pdhoa



Trần Thị Lệ Nga