

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 15991/CT-TTHT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

V/v chính sách thuế GTGT khi
chuyển nhượng bất động sản

Kính gửi: Chi cục Thuế Quận Nam Từ Liêm

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn 13752/CCT-Ktr ngày 30/07/2019 và hồ sơ bổ sung tài liệu ngày 12/08/2019 của Chi cục Thuế Quận Nam Từ Liêm hỏi về chính sách thuế GTGT khi chuyển nhượng bất động sản của Công ty CP du lịch thương mại quảng cáo Hà Việt. Sau khi báo cáo Tổng cục Thuế, 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 thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và 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 của Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định về giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:

“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.4) 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 GTGT 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 GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

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.

Ví dụ 38: Tháng 11/2013, Công ty TNHH A nhận chuyển nhượng 300m² đất kèm theo nhà xưởng trên đất của cá nhân B với trị giá là 10 tỷ đồng và không có đủ hồ sơ giấy tờ để xác định giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Đến tháng 4/2014 Công ty TNHH A chuyển nhượng 300m² đất này kèm nhà xưởng trên đất với trị giá là 14 tỷ đồng 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 nhận chuyển nhượng (tháng 11/2013).”

Thực hiện hướng dẫn công văn số số 1153/TCT-CS ngày 19/03/2020 của Tổng cục Thuế về thuế GTGT.

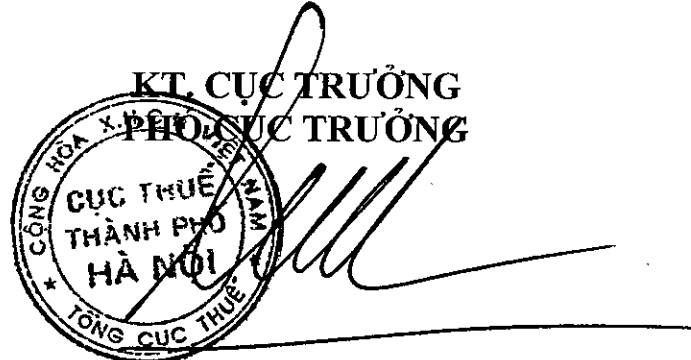
Căn cứ vào các quy định trên, trường hợp Công ty CP du lịch thương mại quảng cáo Hà Việt chuyển nhượng bất động sản (bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà) cho Công ty CP Phú Thái mà bất động sản này có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của một cá nhân, nhưng không đủ cơ sở xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất do UBND TP Hồ Chí Minh quy định tại thời điểm nhận chuyển nhượng.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Chi cục Thuế Quận Nam Từ Liêm được biết và hướng dẫn người nộp thuế thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (5, 2)

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG
CỤC THUẾ
THÀNH PHỐ
HÀ NỘI
TỔNG CỤC THUẾ



Nguyễn Tiên Trường