

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: /CTHĐU-TTHT
V/v giá tính thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng BĐS

Hải Dương, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp;
MST: 0800290523.

(Địa chỉ: đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Bình, Tp. Hải Dương, T. Hải Dương)

Trả lời Công văn số 57/CV-QG ngày 15/12/2023 của Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp về việc đề nghị hướng dẫn doanh nghiệp về việc áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023 để tính doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Về nội dung này, Cục Thuế tỉnh Hải Dương có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất,

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước,

Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ; sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ:

“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:

a.1) 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 theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

...

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 giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). 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.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy

định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng 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.

a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng.

a.6) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật; nếu tại thời điểm ký hợp đồng BT chưa xác định được giá thì giá đất được trừ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định để thanh toán công trình.

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế giá trị gia tăng là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.”

Căn cứ điểm a.1 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; quy định về doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.”

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐND ngày 20/3/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương về việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2023:

“Điều 2. Hệ số điều chỉnh giá đất tại Điều 1 Nghị quyết này được áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất cụ thể của thửa đất hoặc khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) để sử dụng vào các mục đích:

...

2. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này.

4. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

5. Xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này.”

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung trình bày tại Công văn số 57/CV-QG ngày 15/12/2023 của Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp:

Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp được UBND tỉnh Hải Dương giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Phú Quý, thành phố Hải Dương theo Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 12/10/2018. Trường hợp dự án đã hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật để nghiệm thu và Công ty đã đưa dự án vào khai thác kinh doanh thì doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản.

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do UBND tỉnh Hải Dương định thì tính theo giá đất do UBND tỉnh Hải Dương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng bất động sản để tính doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc trường hợp không áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

Đề nghị Công ty thực hiện đúng các điều kiện đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án theo Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 12/10/2018. Công ty phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính đúng và chính xác của giá chuyển nhượng khi chuyển nhượng bất động sản.

Cục Thuế tỉnh Hải Dương trả lời để Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các phòng: TTKT1,2,3,4; KK; TTHT;
- Trang Thông tin điện tử Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Bùi Đức Thanh

