

Số: 17855/CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2017

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô  
(Đ/c: Tầng 2 – CT2 The Pride Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông,  
Hà Nội. MST: 0106814873)

Trả lời công văn số 104/HPTĐ/CV-2016 đề ngày 27/12/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô (sau đây gọi tắt là "Công ty") hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điểm a, b 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 GTGT 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 Luật Thuế GTGT, quy định về 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.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 để 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.

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m<sup>2</sup> nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán,



*chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT 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 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

÷ Tại Điều 20 quy định về xử lý đối với hoá đơn đã lập:

*"1. Trường hợp lập hóa đơn chưa giao cho người mua, nếu phát hiện hóa đơn lập sai, người bán gạch chéo các liên và lưu giữ số hóa đơn lập sai.*

*2. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua nhưng chưa giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ hoặc hoá đơn đã lập và giao cho người mua, người người bán và người mua chưa kê khai thuế nếu phát hiện sai phải hủy bỏ, người bán và người mua lập biên bản thu hồi các liên của số hoá đơn đã lập sai. Biên bản thu hồi hoá đơn phải thể hiện được lý do thu hồi hoá đơn. Người bán gạch chéo các liên, lưu giữ số hoá đơn lập sai và lập lại hóa đơn mới theo quy định.*

*3. Trường hợp hóa đơn đã lập và giao cho người mua, đã giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ, người bán và người mua đã kê khai thuế, sau đó phát hiện sai sót thì người bán và người mua phải lập biên bản hoặc có thỏa thuận bằng văn bản ghi rõ sai sót, đồng thời người bán lập hoá đơn điều chỉnh sai sót. Hoá đơn ghi rõ điều chỉnh (tăng, giảm) số lượng hàng hoá, giá bán, thuế suất thuế giá trị gia tăng..., tiền thuế giá trị gia tăng cho hoá đơn số..., ký hiệu... Căn cứ vào hoá đơn điều chỉnh, người bán và người mua kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào. Hoá đơn điều chỉnh không được ghi số âm (-). ..."*

÷ Tại Khoản 2.11 Phụ lục 4 quy định về hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ đối với một số trường hợp (Ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính):

*"2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT."*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty nhận chuyển nhượng lại một phần dự án xây dựng từ Công ty CP Sông Đà Thăng Long và nhận lại số khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ với Công ty CP Sông Đà Thăng Long 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) theo quy định tại Tiết a.4 Điểm a Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính đã trích dẫn ở trên.

Giá đất được trừ tính cho 1m<sup>2</sup> nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu

thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất. Giá tính thuế GTGT 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 vào giá tính thuế GTGT tính được, Công ty lập hóa đơn và tính nộp thuế GTGT theo quy định.

- Khi thu tiền theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, Công ty lập hóa đơn GTGT và tính thuế GTGT căn cứ vào tiến độ quy định trong hợp đồng. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT.

- Đối với trường hợp Công ty đã lập hóa đơn khi thu tiền của khách hàng sau đó phát hiện sai sót về giá đất được trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, Công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 20 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô biết để thực hiện. ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CCT quận Hà Đông;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)

