

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 20784 /CTBDU-TTHT

Bình Dương, ngày 29 tháng 8 năm 2023

V/v chính sách thuế GTGT

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP AN ĐIỀN

Địa chỉ: đường D1, KCN Rạch Bắp, xã An Điền,

Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương

MST: 3700879938

Cục Thuế nhận được văn bản số 425/AD-KTTC ngày 21/08/2023 của CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP AN ĐIỀN (gọi tắt là "Công ty") vướng mắc về việc xác định thuế suất thuế GTGT.

Qua nội dung văn bản nói trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 quy định về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề như sau:

"2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm."

Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất."

Căn cứ Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 hướng dẫn thi hành Luật đầu tư quy định về quyền của nhà đầu tư đầu tư trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế như sau:

"2. Nhà đầu tư đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế có quyền:

a) Xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế để bán hoặc cho thuê;

b) Định giá cho thuê đất, giá cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; định mức phí sử dụng công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ khác trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế; định giá cho thuê, giá bán nhà xưởng, văn phòng, kho bãi và định mức phí dịch vụ;



c) Thu phí sử dụng các công trình kết cấu hạ tầng, công trình dịch vụ và tiện ích công cộng trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo quy định của Bộ Tài chính;

d) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thuê đất và cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và khu kinh tế cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản."

Căn cứ Điều 18 và Điều 19 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc Hội:

+ Tại Điều 18 có quy định:

"Điều 18. Nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế

1. Tổ chức thực hiện quản lý thu thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn pháp luật về thuế; công khai các thủ tục về thuế tại trụ sở, trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý thuế và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Giải thích, cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế cho người nộp thuế; cơ quan thuế có trách nhiệm công khai mức thuế phải nộp của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên địa bàn xã, phường, thị trấn.

4. Bảo mật thông tin của người nộp thuế, trừ các thông tin cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền hoặc thông tin được công bố công khai theo quy định của pháp luật.

5. Thực hiện việc miễn thuế; giảm thuế; xóa nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt; miễn tiền chậm nộp, tiền phạt; không tính tiền chậm nộp; gia hạn nộp thuế; nộp dần tiền thuế nợ; khoan tiền thuế nợ, không thu thuế; xử lý tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa; hoàn thuế theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế của người nộp thuế khi có đề nghị theo quy định của pháp luật.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc thực hiện pháp luật về thuế theo thẩm quyền.

8. Giao biên bản, kết luận, quyết định xử lý về thuế sau kiểm tra thuế, thanh tra thuế cho người nộp thuế và giải thích khi có yêu cầu.

9. Bồi thường thiệt hại cho người nộp thuế theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

10. Giám định để xác định số tiền thuế phải nộp của người nộp thuế theo trưng cầu, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

11. Xây dựng, tổ chức hệ thống thông tin điện tử và ứng dụng công nghệ thông tin để thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế."

+ Tại Điều 19 có quy định:

"Điều 19. *Quyền hạn của cơ quan quản lý thuế*

1. Yêu cầu người nộp thuế cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế, bao gồm cả thông tin về giá trị đầu tư; số hiệu, nội dung giao dịch của các tài khoản được mở tại ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng khác và giải thích việc tính thuế, khai thuế, nộp thuế.

2. Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế và phối hợp với cơ quan quản lý thuế để thực hiện pháp luật về thuế.

3. Kiểm tra thuế, thanh tra thuế theo quy định của pháp luật.

4. Ấn định thuế.

5. Cường chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

6. Xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế theo thẩm quyền; công khai trên phương tiện thông tin đại chúng các trường hợp vi phạm pháp luật về thuế.

7. Áp dụng biện pháp ngăn chặn và bảo đảm việc xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế theo quy định của pháp luật.

8. Ủy nhiệm cho cơ quan, tổ chức, cá nhân thu một số loại thuế theo quy định của Chính phủ.

9. Cơ quan thuế áp dụng cơ chế thỏa thuận trước về phương pháp xác định giá tính thuế với người nộp thuế, với cơ quan thuế nước ngoài, vùng lãnh thổ mà Việt Nam đã ký hiệp định tránh đánh thuế hai lần và ngăn ngừa việc trốn lậu thuế đối với thuế thu nhập.

10. Mua thông tin, tài liệu, dữ liệu của các đơn vị cung cấp trong nước và ngoài nước để phục vụ công tác quản lý thuế; chi trả chi phí ủy nhiệm thu thuế từ tiền thuế thu được hoặc từ nguồn kinh phí của cơ quan quản lý thuế theo quy định của Chính phủ."

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

"Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này."

Căn cứ Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ có quy định:

"1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:



"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.2) Trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá.

a.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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 các quy định trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn về nguyên tắc cho Công ty như sau:

Trường hợp Công ty đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê lại đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có). Khi thu tiền cho thuê lại đất của các công ty thứ phát thì Công ty phải lập hóa đơn GTGT, tính và kê khai nộp thuế theo quy định tại Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ với phòng Thanh tra-kiểm tra thuế số 3- Cục Thuế tỉnh Bình Dương (số điện thoại: 0274.3825030) và cung cấp hồ sơ, thông tin để được kiểm tra thuế, xác định nghĩa vụ thuế và hướng dẫn chi tiết.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn cho Công ty biết để thực hiện. *12/10/22*

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục (Email B/c);
- Phòng TTKT 1...5 (Email);
- Lưu: VT, Phòng TTHT (Scm). *12/10/22*

(230823/ZV09/0001/7401/023638152)

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Mạnh Đông

TỈNH NAM