

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2463/TCT-DNL
V/v Kế khai thuế GTGT, thuế
nhà đất.

Hà Nội, ngày 8 tháng 7 năm 2010

Kính gửi: Công ty CP Vận tải và Dịch vụ Petrolimex Hải Phòng.

Trả lời công văn số 126/PTS ngày 15/04/2010 của Công ty CP Vận tải và Dịch vụ Petrolimex Hải Phòng về việc kê khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và tiền thuế nhà đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Kê khai thuế GTGT

Tại Điểm 10, Mục I Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng quy định:

“Đối với các cơ sở kinh doanh được nhà nước giao đất xây nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật để bán, để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất, giá tính thuế GTGT đối với nhà, cơ sở hạ tầng bán ra hoặc chuyển nhượng là giá bán, giá chuyển nhượng chưa có thuế, trừ tiền sử dụng đất theo giá đất quy định khi giao đất...”

Tại Điểm 10, Mục I Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/04/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003, Nghị định 148/2004/NĐ-CP ngày 23/07/2004 và Nghị định 156/2005/NĐ-CP ngày 15/12/2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng quy định:

“Đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật do các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây dựng để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN theo giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm giao đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai, sau đó cơ sở kinh doanh trúng đấu giá đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng nhà, cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất trừ (-) giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất...”

Ngày 18/05/2009 Bộ Tài chính đã ban hành công văn 6992/BTC-TCT hướng dẫn về thuế GTGT đối với cơ sở kinh doanh đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng đã thu tiền trước của người mua theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, trường hợp Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản đã thu tiền trước của người mua theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng và đã kê khai thuế GTGT đầu vào (hoặc hoàn thuế) đối với vật tư, hàng hoá, chi phí phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng trước thời điểm 01/01/2009 thì xác định giá tính thuế GTGT theo hướng dẫn tại Thông tư 120/2003/TT-BTC và Thông tư 32/2007/TT-BTC nêu trên và lập hóa đơn giá trị gia tăng, kê khai thuế GTGT theo hướng dẫn tại công văn số 6992/BTC-TCT ngày 18/05/2009. Đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản từ ngày 01/01/2009 thì xác định giá tính thuế giá trị gia tăng và kê khai thuế giá trị gia tăng theo hướng dẫn tại Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế GTGT và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/07/2009 của Bộ Tài chính.

2. Tiền thuế nhà đất

Thông tư số 83/TC-TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/08/1994 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp Lệnh về thuế nhà, đất:

- Điểm 1, Mục I quy định:

“1. Đối tượng chịu thuế đất là đất ở, đất xây dựng công trình (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng).

...”

- Điểm 2, Mục I quy định: “ Đối tượng nộp thuế đất được quy định tại Điều 2 Pháp Lệnh về thuế nhà đất là tất cả các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc trực tiếp sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình,...”.

- Điểm 1, Mục III quy định kê khai nộp thuế đất như sau:

“ 1. Kê khai nộp thuế đất.

Tổ chức cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất có trách nhiệm kê khai tình trạng đất với cơ quan thuế, theo mẫu thống nhất do Bộ Tài chính phát hành (mẫu đính kèm theo Thông tư này).

Tờ khai được lập thành 2 bản gửi cho Chi cục Thuế nơi có đất chịu thuế vào tháng 1 hàng năm.

...”

Căn cứ vào các quy định nêu trên, Công ty được Nhà nước giao đất để kinh doanh xây dựng nhà để bán phải kê khai nộp thuế đất cho cơ quan thuế nơi

có đất chịu thuế kể từ khi Công ty được Nhà nước giao đất cho đến khi Công ty hoàn thành thủ tục bàn giao, chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng theo đúng quy định tại Thông tư số 83/TC-TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính nêu trên. Kể từ ngày Luật Quản lý thuế có hiệu lực thi hành thì Công ty thực hiện kê khai nộp thuế nhà đất theo quy định tại Điều 1, Mục VIII, Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế.

Tổng cục Thuế thông báo Công ty Cổ phần Vận tải và Dịch vụ Petrolimex Hải Phòng biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Cục QLCS, Vụ CS thuế, Vụ PC - BTC;
- Vụ CS; Vụ PC - TCT;
- Cục Thuế thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, DNL(3b) *AL*

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Vũ Thị Mai