

Số: **2711** /TCT-CS  
V/v: chính sách thuế.

Hà Nội, ngày **19** tháng **8** năm 2013

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 834/CT-KTr2 ngày 15/3/2013, công văn số 2291/CT-KTr2 ngày 05/7/2013 của Cục Thuế TP Đà Nẵng và công văn số 01032013MPD-Tax ngày 18/3/2013 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Magnum về việc xác định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1.8, mục 1, phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế GTGT:

“1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.”

Căn cứ theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; điểm b Khoản 3 Điều 119, điểm b Khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội; Điều 98 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ: Tổ chức nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê theo quy định nếu tổ chức nước ngoài đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

Theo hồ sơ công văn của Cục Thuế TP Đà Nẵng thì 07 Công ty (bao gồm: First Development Resort Ltd; Magnum Beach Club Ltd; Danang Beach Club Resort Ltd; Gulf Asia Pacific Capital Ltd; GVD 3 Ltd; Magnum Hotel & Resort Ltd; Magnum Property Development Ltd) ký hợp đồng chuyển nhượng dự án trước khi nộp đầy đủ tiền thuê đất theo quy định, cụ thể: ngày 26/7/2011, 07 Công ty nêu trên mới nộp tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà nước của dự án được UBND TP Đà Nẵng ký quyết định cho thuê đất và ký hợp đồng cho thuê đất từ năm 2009 nhưng hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa 07 Công ty và Công ty CP Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô đã được ký từ ngày 01/7/2011.

Căn cứ theo các hướng dẫn trên, giá đất được trừ để xác định giá tính thuế GTGT đã được quy định rõ, vướng mắc Cục Thuế phản ánh trong trường hợp này

liên quan đến các quy định về đất đai. Vì vậy, đề nghị Cục Thuế TP Đà Nẵng liên hệ với các cơ quan có liên quan để xác định tính hợp pháp, hợp lệ của việc chuyển nhượng đất của các Công ty và giải quyết theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế Thành phố Đà Nẵng biết và thực hiện./.

Nơi nhận: 1

- Như trên;
- Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Magnum (Tầng 2, số 189 Nguyễn Văn Linh, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng);
- Cục QLCS, Vụ CST, Vụ PC - BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, CS (2),

**TL. TÓNG CỤC TRƯỞNG**  
**KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**  
**PHÓ VỤ TRƯỞNG**



**Nguyễn Hữu Tân**