

Số: 2730 /TCT-CS
V/v thuế GTGT

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2019

Kính gửi: Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 864/CT-TTGCN ngày 24/1/2019 của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh về giá tính thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội, quy định về giá tính thuế:

“Điều 7. Giá tính thuế

h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước.”

Tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2008 quy định về giá tính thuế:

“3. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì giá đất được trừ tính theo do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng.”

Tại khoản 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn giá tính thuế:

“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.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyên nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyên nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ).

Cơ quan thuế quản lý trực tiếp xác định giá Công ty kê khai chưa đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật.

Đối với cơ sở kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, giá tính thuế là giá cho thuê cơ sở hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng trừ (-) tiền thuê đất phải nộp Ngân sách nhà nước.”

Căn cứ các quy định, hướng dẫn và theo trình bày của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh tại công văn số 864/CT-TTGCN nêu trên, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau: trường hợp việc hợp tác kinh doanh, đầu tư giữa các bên liên doanh thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đất đai, luật doanh nghiệp và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì đề nghị Cục Thuế đối chiếu với các quy định để thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế TP Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục trưởng Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC - BTC;
- Vụ PC, KK&KTT - TCT;
- Website - TCT;
- Lưu: VT, CS (3).

[Handwritten mark] 10

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy