

Số: 36605 /CT-HT
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2016

Kính gửi: Công ty CP Phát triển Địa ốc Cienco 5
(Địa chỉ: Toà nhà Ban QLDA, Lô CT1, KĐT Thanh Hà B, Cienco 5,
P.Kiến Hưng, Q.Hà Đông, Hà Nội)
MST: 0500575895

Cục thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 61/CV-LAND ngày 20/04/2015 của Công ty CP Phát triển Địa ốc Cienco 5 hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1.8 Điểm 1 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định 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."

Căn cứ Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 và Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ quy:

+ Tại Khoản 9 Điều 7 quy định về giá tính thuế:

"9. Đối với hoạt động kinh doanh 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.1) Đối với 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 GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật;"

Căn cứ 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 giá trị gia tăng quy định giá tính thuế GTGT:

"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.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 GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật...”

Căn cứ Khoản 4, Khoản 5, Khoản 6 Điều 1 Thông tư số 65/2013/TT-BTC ngày 17/5/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn thi hành Nghị định 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 và Nghị định 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ.

“4. Sửa đổi, bổ sung điểm a.3 Khoản 9 Điều 7 Mục 1 Chương II như sau

a.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, để cho thuê giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

5. Bổ sung điểm a.6 tại điểm a Khoản 9 Điều 7 Mục 1 Chương II như sau:

a.6) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở...để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ người dân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nộp thay).

6. Bổ sung tại cuối điểm b Khoản 9 Điều 7 như sau:

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì giá đất được trừ được tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án trên tổng số tiền theo hợp đồng hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất được trừ theo quy định.”

Căn cứ công văn số 5693/TCT-CS ngày 31/12/2015 của Tổng Cục thuế.

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty ký hợp đồng bán căn hộ chung cư trên khu đất được UBND tỉnh Sơn Tây giao cho dựa trên hợp đồng thỏa thuận xây dựng - chuyển giao dự án đường trục phía nam tỉnh H số 02/HĐBT với sở Giao thông tỉnh Hà Tây. Do đó về nguyên tắc, giá tính thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện như sau:

+ Từ ngày 01/01/2009 đến ngày 28/02/2012: thực hiện theo quy định tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính và công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính.

+ Từ ngày 01/3/2012 đến ngày 31/12/2013: thực hiện theo quy định tại Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 và Khoản 4,

Khoản 5, Khoản 6 Điều 1 Thông tư số 65/2013/TT-BTC ngày 17/5/2013 của Bộ Tài chính.

+ Từ ngày 01/01/2014 đến nay thực hiện theo quy định tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ phòng Kiểm tra thuế số 3 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo đề Công ty CP Phát triển Địa ốc Cienco 5 biết và thực hiện. *lu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra 3
- Phòng Pháp Chế;
- Lưu: VT, HTr(2).



Mai Sơn

