

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH LONG AN**

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

Số: /CTLAN-TTHT
V/v chính sách thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công
nghiệp Đặng Huỳnh;
MST: 1100782200;
Địa chỉ: Khu công nghiệp Tân Kim mở rộng, Thị trấn
Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Trả lời văn bản số 276/2023/CV-ĐH ngày 27/9/2023 của Công ty Cổ phần Khai
thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh (gọi tắt là Công ty) về việc lập hóa
đơn GTGT tài sản phát mại đấu giá. Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính
hướng dẫn Luật Thuế giá trị gia tăng 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, như sau:

+ Tại Điều 4 về đối tượng không chịu thuế GTGT

“ ...

6. *Chuyển quyền sử dụng đất.*”

+ Tại khoản 10 Điều 7 về giá tính thuế

“Điều 7. *Giá tính thuế*

“ ...

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.*

“ ...

+ Tại Điều 11 về thuế suất 10%

“*Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều
4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.*”

- Căn cứ Điều 1 Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/02/2023 của Bộ Tài chính
về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31 tháng 12
năm 2013 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 26/2015/TT-
BTC ngày 27 tháng 02 năm 2015, Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12 tháng 8
năm 2016 của Bộ Tài chính) như sau:

“1. *Sửa đổi, bổ sung khoản 10 Điều 7 như sau:*

10. *Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng
thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29
tháng 7 năm 2022 của Chính phủ.*

“ ... ”

- Căn cứ Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP:

+ Tại khoản 1 Điều 1 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP

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

...

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.

...”

+ Tại khoản 1 Điều 2 quy định hiệu lực và trách nhiệm thi hành

“1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 12 tháng 9 năm 2022.”

Căn cứ quy định nêu trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì:

- Tài sản trên đất áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2023/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

- Chuyển quyền sử dụng đất: Giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật nêu trên để thực hiện đúng theo quy định.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng: NVDTPC, TTKT3;
- Trang web Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT, Dg.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Trần Thị Thu Vân