

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 4051 /CTBDU-TTHT
V/v chuyển nhượng bất động sản

Bình Dương, ngày 08 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY TNHH JAKOB SÀI GÒN
Địa chỉ: Số 26, Đường 26 KCN Việt Nam-Singapore II-A, Phường Vĩnh
Tân, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
Mã số thuế: 3700722581

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được văn bản số 20.2024/JAKOB ngày 27/02/2024 của CÔNG TY TNHH JAKOB SÀI GÒN (viết tắt "Công ty") về việc chuyển nhượng bất động sản. Qua nội dung văn bản của Công ty, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 2 Điều 42 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2020) quy định nguyên tắc khai thuế, tính thuế:

"Người nộp thuế tự tính số tiền thuế phải nộp, trừ trường hợp việc tính thuế do cơ quan quản lý thuế thực hiện theo quy định của Chính phủ.";

- Căn cứ Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ quy định:

"Điều 1. 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.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.



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.

... ”

- Căn cứ Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành 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

“Điều 11. 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 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ như sau:

“Điều 8. Loại hóa đơn

Hóa đơn quy định tại Nghị định này gồm các loại sau:

...

2. Hóa đơn bán hàng là hóa đơn dành cho các tổ chức, cá nhân như sau:

...

b) Tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ vào nội địa và khi bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ giữa các tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan với nhau, xuất khẩu hàng hóa, cung cấp dịch vụ ra nước ngoài, trên hóa đơn ghi rõ “Dành cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan”.

... ”.

- Căn cứ công văn số 2312/TCT-CS ngày 08/06/2023 của Tổng cục Thuế về việc sử dụng hóa đơn.

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn nguyên tắc như sau:

Đối với việc thực hiện hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty là doanh nghiệp chế xuất có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản cho doanh nghiệp nội địa thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Công ty là doanh nghiệp chế xuất nên sử dụng hóa đơn bán hàng điện tử, trên hóa đơn ghi rõ “Dành cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan” với giá bán đã bao gồm thuế GTGT theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP.

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

Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Bình Dương được đăng tải trên trang điện tử: <http://binhduong.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ Phòng Thanh - Kiểm tra số 4 (số điện thoại: 0274.3899678) để được hỗ trợ giải quyết.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời Công ty biết để thực hiện. / 11/10

Nơi nhận:

- Như trên;
- LĐ Cục Thuế (Email b/c);
- P.TTKT1...5 (web);
- Lưu: VT; TTHT (T.Vân) (3b).

(240228/ZV09/0001/7401/005388725)



Nguyễn Mạnh Đông