

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 46419 /CTHN-TTHT
V/v giá tính thuế giá trị gia tăng
khi bán căn hộ tại
dự án ECO LAKEVIEW

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2021

Kính gửi: Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần
Mã số thuế: 0100102012
Địa chỉ: số 127 Lò Đúc, P.Đống Mác, Q.Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Trả lời công văn số 1074/TCT-KTTC đề ngày 22/10/2021 của Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần (gọi tắt là Tổng công ty) về việc giá tính thuế giá trị gia tăng khi bán căn hộ tại dự án ECO LAKEVIEW. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ.

+ Tại Khoản 1 Điều 4 quy định về nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ:

“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

...”

- Căn cứ 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 Luật Thuế Giá trị gia tăng:

+ Tại Khoản 6 Điều 4 hướng dẫn các đối tượng không chịu thuế GTGT như sau:

“Điều 4: Đối tượng không chịu thuế GTGT

...”

6. Chuyển quyền sử dụng đất

...”

+ Tại Khoản 10 Điều 7 hướng dẫn giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

"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.

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất."

+ Tại Điều 11 quy định về thuế suất 10%:

"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 các quy định trên, giá tính thuế giá trị gia tăng 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 theo quy định tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính. Khi chuyển nhượng căn hộ tại dự án, Tổng công ty phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ giá chuyển nhượng bất động sản, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT và tổng cộng tiền thanh toán.

Đề nghị Tổng công ty căn cứ vào quy định pháp luật, đối chiếu với tình hình thực tế để thực hiện.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Tổng công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 6 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Tổng công ty được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT6;
- Phòng NVĐTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2) *VL (6,3)*



Nguyễn Tiên Trường