

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 TNHH YẾN SÀO CAO VIÊN;  
Mã số thuế: 1100625166;  
Địa chỉ: số 251, Hương lộ 20, ấp Lộc Tiên, xã Mỹ Lộc,  
huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Trả lời văn bản ngày 22/11/2023 của Công ty TNHH Yến Sào Cao Viên (gọi tắt là Công ty) về việc hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 11 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:

*“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 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.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 giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).*

*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.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.*

*a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng.*

*a.6) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật; nếu tại thời điểm ký hợp đồng BT chưa xác định được giá thì giá đất được trừ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định để thanh toán công trình....”*

+ 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 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính về thuế TNDN quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản như sau:

*“1. Thu nhập chịu thuế.*

*Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

*a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

*a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).*

*Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.*

...

*b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:*

*b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:*

*- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.*

...

*b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:*

*- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:*

...

*+ Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản.*

...

*- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.*

*Các khoản chi phí bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên nếu không có hóa đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đền bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phường, xã nơi có đất được đền bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*

*- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.*

*- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng.*

*- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...*

*- Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất.*

*- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.*

...

*2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).*

*3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:*

*Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 22%.*

*Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; thời gian miễn thuế, giảm thuế theo hướng dẫn tại Chương VI Thông tư này đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản..."*

*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:

- Về thuế GTGT:

+ Tài sản gắn liền trên đất áp dụng thuế suất thuế GTGT 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 gắn với cơ sở hạ tầng: Giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT. 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. Sau khi trừ (-) giá đất được trừ thì áp dụng thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định.

- Về thuế TNDN:

Công ty xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC. Không áp dụng mức thuế suất ưu đãi; thời gian miễn thuế, giảm thuế (thuế suất thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 20%).

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

**KT.CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Trần Thị Thu Vân**