

Số: 51186 /CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Tổng Công ty Hạ tầng Mạng
Địa chỉ: Số 30 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội; MST: 0106884817

Trả lời công văn số 2354/VNPT Net-KTTC ngày 23/05/2017 và hồ sơ bổ sung tài liệu ngày 15/06/2017 của Tổng Công ty Hạ tầng Mạng (gọi tắt là VNPT Net) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ.

+ Tại khoản 10 Điều 7 quy định 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..."

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

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 GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng.

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.

Ví dụ 37: Tháng 8/2013 Công ty A nhận chuyển nhượng (mua) 200m² đất của cá nhân B ở Khu dân cư Bình An thuộc tỉnh X với giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Công ty A có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, chứng từ thanh toán tiền cho cá nhân B số tiền 6 tỷ đồng. Công ty A không đầu tư xây dựng gì trên mảnh đất này. Tháng 10/2014, Công ty A chuyển nhượng mảnh đất mua từ cá nhân B nêu trên với giá 9 tỷ đồng (bán lại với giá 9 tỷ đồng) thì Công ty A thực hiện lập hóa đơn

GTGT và kê khai, nộp thuế GTGT, giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng (6 tỷ đồng)".

+ Tại khoản 4 Điều 8 quy định về thời điểm xác định thuế GTGT:

"Điều 8. Thời điểm xác định thuế GTGT

4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ".

+ Tại Điều 11 quy định về thuế suất thuế GTGT:

"Điều 11. Thuế suất 10%

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

...".

- Căn cứ điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập hóa đơn bán hàng hóa dịch vụ đối với một số trường hợp như sau:

"2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT".

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Tập đoàn Bưu chính Viễn thông (VNPT) giao cho Viễn thông Đà Nẵng và Bưu điện Đà Nẵng ký hợp đồng số 291/HĐ-TLĐ ngày 23/08/2007 về việc thuê lại hai lô đất tại KCN An Đông Đà Nẵng của Công ty Liên doanh Massda. UBND TP Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Viễn thông Đà Nẵng và Bưu điện Đà Nẵng hai lô đất trên thì khi phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền trên đất; Viễn thông Đà Nẵng và Bưu điện Đà Nẵng phải lập hóa đơn GTGT, thuế suất thuế GTGT áp dụng là 10% trên toàn bộ số tiền thu chưa có thuế GTGT (bao gồm cả giá trị chuyển nhượng quyền thuê đất và giá trị tài sản trên đất) theo hướng dẫn tại điểm 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để VNPT Net được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 2;
- Phòng Pháp chế: P.QLĐ
- Lưu: VT, TTHT(2). (7,3)

