

Số: 506 /TCT - CS
V/v thuế GTGT

Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế TP.Hồ Chí Minh

Trà lời công văn số 9657/CT-TTra4 ngày 26/10/2015 của Cục Thuế TP.Hồ Chí Minh về vướng mắc về thuế GTGT, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 6, điểm 10 mục I Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/04/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định:

- Điểm 6: *“Dịch vụ cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến bãi, phương tiện vận chuyển; máy móc, thiết bị vv... là giá cho thuê chưa có thuế. Trường hợp cho thuê theo hình thức thu tiền từng kỳ hoặc thu trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì thuế GTGT tính trên số tiền thu từng kỳ hoặc thu trước, bao gồm cả khoản thu trước, bao gồm cả khoản thu dưới hình thức khác như thu tiền để hoàn thiện, sửa chữa, nâng cấp nhà cho thuê theo yêu cầu của bên cho thuê.”*

- Điểm 10: *“10- Đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật do các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây dựng để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN theo giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm giao đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai, sau đó cơ sở kinh doanh trúng đấu giá đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng nhà, cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất trừ (-) giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.*

Đối với cơ sở hạ tầng do cơ sở kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư cho thuê trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế khác theo quy định của Chính phủ để cho thuê lại là giá cho thuê chưa có thuế GTGT, trừ giá thuê đất phải nộp NSNN. ...”

Tại điểm 1.4, điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định:

- Điều 1.4: "Đối với hoạt động cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT."

- Điều 1.8: "Đối với cơ sở kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, giá tính thuế là giá cho thuê cơ sở hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng trừ (-) tiền thuê đất phải nộp Ngân sách nhà nước."

Ví dụ 11: Công ty Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Y được Nhà nước cho thuê 500.000 m² đất trong thời gian 50 năm để xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho thuê. Giá cho thuê đất là 300.000 đồng/m²/năm. Sau khi đầu tư hạ tầng, Công ty Y cho Công ty Z thuê 5.000 m² trong 20 năm để xây dựng nhà máy sản xuất, giá thuê đất chưa có thuế GTGT (chưa kể phí tiện ích công cộng) là 800.000 đồng/m²/năm. Công ty Z trả tiền thuê hạ tầng một năm một lần.

Giá tính thuế GTGT đối với tiền thu từ cho thuê hạ tầng một năm đối với Công ty Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Y cho Công ty Z thuê là:

$(5.000 \text{ m}^2 \times 800.000 \text{ đồng}) - (5.000 \text{ m}^2 \times 300.000 \text{ đồng}) \times 01 \text{ năm} = 2.500.000.000 \text{ đồng.}$

Thuế GTGT là: $2.500.000.000 \text{ đ} \times 10\% = 250.000.000 \text{ đồng.}$ »

Đề nghị Cục thuế TP. Hồ Chí Minh căn cứ quy định nêu trên, quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và ý kiến của các Sở, ngành tại địa phương để xử lý đối với Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 6 theo quy định./.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Phó TCTr. Cao Anh Tuấn (để b/cáo)
- Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Tân