

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 5545 /CTBDU-TTHT
V/v chính sách thuế

Bình Dương, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY TNHH SYCAMORE
Đ/c: Tầng 17, Tòa nhà Deutsches Haus, số 33 đường Lê Duẩn,
Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 3703164399

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được văn bản số 01/Sycamore ngày 04/03/2024 của CÔNG TY TNHH SYCAMORE (gọi tắt là “Công ty”) về việc hướng dẫn cách tính giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

Qua nội dung văn bản nêu trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Nghị định 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 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.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 Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương Ban hành quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Điểm d Khoản 4 Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về thời điểm lập hóa đơn quy định:

“Điều 9. Thời điểm lập hóa đơn

1. Thời điểm lập hóa đơn đối với bán hàng hóa (bao gồm cả bán tài sản nhà nước, tài sản tịch thu, sung quỹ nhà nước và bán hàng dự trữ quốc gia) là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

....

4. Thời điểm lập hóa đơn đối với một số trường hợp cụ thể như sau:

....

d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

d.2) Trường hợp đã chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Thời điểm lập hóa đơn thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời về nguyên tắc cho Công ty như sau:

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty nhận chuyển nhượng bất động sản và việc chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không xác định được giá đất được trừ tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì khi Công ty chuyển nhượng bất động sản, 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. Thông tin vị trí, giá đất của 07 lô đất tại dự án, Công ty liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Dương.

Thời điểm lập hóa đơn, đề nghị Công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điểm d Khoản 4 Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

Đề nghị Công ty căn cứ hướng dẫn nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 2 Cục Thuế tỉnh Bình Dương (số điện thoại: 0274.3824237) để được hướng dẫn cụ thể.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
 - BLĐ Cục Thuế (Email b/c);
 - P. TTKT I ... 5 (Web);
 - Lưu: VP, TTHT (Hưng);
- (240306/ZV09/0001/7401/005997086)

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Đông

