

số: **58609** /CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày **28** tháng **8** năm 2017

Kính gửi: Công ty cổ phần những trang vàng Việt Nam  
Địa chỉ: số 809 đường Giải Phóng, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội  
MST: 0100112194

Trả lời công văn số 163/CV-TV ngày 02/8/2017 và công văn số 166/CV-TV ngày 14/8/2017 của Công ty cổ phần những trang vàng Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 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.

+ Tại khoản 6 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế:

*"6. Chuyển quyền sử dụng đất".*

+ Tại Tiết a4, Điểm a, Khoản 10, Điều 7 hướng dẫn về giá đất được trừ làm căn cứ 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.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...”*

+ Tại Điều 11 quy định 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.*

*Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại”.*

- Căn cứ Điểm a Khoản 7 Điều 3 Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ như sau:

*“7. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:*

*a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:*

*“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).*

*Nội dung trên hóa đơn phải đúng nội dung nghiệp vụ kinh tế phát sinh; không được tẩy xóa, sửa chữa; phải dùng cùng màu mực, loại mực không phai, không sử dụng mực đỏ; chữ số và chữ viết phải liên tục, không ngắt quãng, không viết hoặc in đè lên chữ in sẵn và gạch chéo phần còn trống (nếu có). Trường hợp hoá đơn tự in hoặc hoá đơn đặt in được lập bằng máy tính nếu có phần còn trống trên hoá đơn thì không phải gạch chéo.”...*

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Trường hợp Công ty bán thanh lý tài sản trên đất thì thuộc trường hợp áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10%.

- Trường hợp, công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai thì khi chuyển nhượng công ty phải tính kê khai nộp thuế GTGT theo thuế suất 10%. Khi xác định thuế GTGT phải nộp, công ty được giảm giá đất được trừ làm căn cứ tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định Khoản 10, Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính;

Trường hợp còn vướng mắc đề nghị đơn vị liên hệ với phòng Kiểm tra thuế số 2 – Cục Thuế TP Hà Nội để được giải đáp.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty được biết và thực hiện. //

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng:KT2;
- Phòng:Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT.

(5;3)



Mai Sơn

