

Số: 6114/ICT-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Bắc Chương Dương
Đ/c: Số 379, ngõ 2 Nguyễn Văn Cừ, Q. Long Biên, TP. Hà Nội
MST: 0100596731

Trả lời công văn số 08/BCD đề ngày 14/12/2018 của Công ty TNHH Bắc Chương Dương (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế GTGT, 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 giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định như sau:

+ Tại khoản 10, Điều 7 quy định 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.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.

Ví dụ 35: Năm 2014 Công ty kinh doanh bất động sản A được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán. Tiền sử dụng đất phải nộp (chưa trừ tiền sử dụng đất được miễn giảm, chưa trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) là 30 tỷ đồng. Dự án được giảm 20% số tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được duyệt là 15 tỷ đồng.

Tổng giá trị đất được trừ được xác định như sau:

- Tiền sử dụng đất được miễn giảm là: $30 \text{ tỷ} \times 20\% = 6 \text{ tỷ (đồng)}$;
- Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) là: $30 \text{ tỷ} - 6 \text{ tỷ} - 15 \text{ tỷ} = 9 \text{ tỷ (đồng)}$;
- Tổng 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 là: $9 \text{ tỷ} + 15 \text{ tỷ} = 24 \text{ tỷ (đồng)}$. Tổng giá đất được trừ được phân bổ cho số m² đất được phép kinh doanh.

...

a.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, 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 (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Ví dụ 36: Công ty cổ phần VN-KR có ngành nghề kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng sản xuất công nghiệp và dịch vụ. Công ty được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất 1 lần để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp để thực hiện dự án; thời hạn thuê đất là 50 năm. Diện tích đất thuê là 300.000 m², giá thu tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê là 82.000đ/ m². Tổng số tiền thuê đất phải nộp là 24,6 tỷ đồng. Công ty không được miễn, giảm tiền thuê đất. Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng, Công ty ký hợp đồng cho nhà đầu tư thuê lại với thời gian thuê là 30 năm, diện tích đất cho thuê là 16.500 m², đơn giá cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng là 650.000đ/m² cho cả thời gian thuê, giá đã bao gồm thuế GTGT).

Giá đã có thuế GTGT đối với tiền thu từ cho thuê hạ tầng trong cả thời gian cho thuê (30 năm) đối với Công ty cổ phần VN-KR cho nhà đầu tư thuê được xác định là:

$$16.500 \text{ m}^2 \times (650.000 - (82.000\text{đ}/\text{m}^2 : 50 \text{ năm} \times 30 \text{ năm})) = 9,9132 \text{ tỷ đồng.}$$

$$\text{Giá chưa có thuế GTGT được xác định là: } \frac{9,9132}{1+10\%} = 9,012 \text{ tỷ đồng.}$$

$$\text{Thuế GTGT là: } 9,012 \times 10\% = 0,9012 \text{ tỷ đồng.}$$

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất...”

- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định:

+ Tại Điều 3 quy định về việc xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Tại Điều 4 quy định về việc xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế.

+ Tại Điều 6 quy định về phân bổ tiền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng tại công trình hỗn hợp có nhà ở.

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

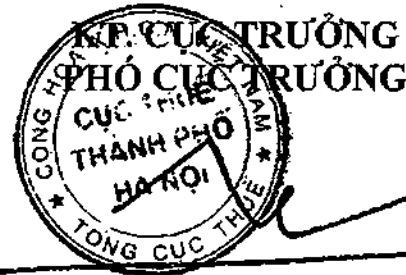
Trường hợp Công ty được UBND TP Hà Nội ban hành quyết định số 5806/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 về việc phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và nhà ở do Công ty TNHH Bắc Chương Dương làm chủ đầu tư, thì khi tính giá tính thuế GTGT, Công ty căn cứ vào hình thức sử dụng đất để xác định giá đất được trừ và tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC và Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 nêu trên.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH Bắc Chương Dương được biết và thực hiện. //

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng QLCKT từ đất;
- Lưu: VT, TTHT(2). (73)



Mai Sơn