

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 61188/CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 28 tháng 9 năm 2015

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư PTCN xây dựng A-D
(Đ/c: số 154 Phạm Văn Đồng – p Mai Dịch – Q Cầu Giấy – Hà Nội)
MST: 0101099965

Trả lời công văn số 23/CV-CTA-D ngày 23/07/2015 của Công ty CP Đầu tư PTCN xây dựng A-D (sau đây gọi là Công ty) 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 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 chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng:

+ Tại Điều 6 Mục 1 Chương II quy định về căn cứ tính thuế GTGT:

“Căn cứ tính thuế giá trị gia tăng là giá tính thuế và thuế suất”

+ Tại Khoản 10 Điều 7 Mục 1 Chương II quy định về giá tính thuế GTGT:

“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.

...
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.

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán,

chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.”

+ Tại Điều 11 Mục 1 Chương II quy định về thuế suất thuế GTGT 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 Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) tại toà nhà hỗn hợp văn phòng và trung tâm thương mại HH-03 ký ngày 23/07/2015 giữa Công ty CP Đầu tư PTCN xây dựng A-D và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp ngày 23/07/2015 Công ty CP Đầu tư PTCN xây dựng A-D ký hợp đồng chuyển nhượng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại toà nhà hỗn hợp văn phòng và trung tâm thương mại HH-03, địa chỉ Khu tiểu thủ Công nghiệp làng nghề Vạn Phúc, phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, TP Hà Nội do Công ty ký hợp đồng mua từ Công ty CP đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5 ngày 20/01/2015 thì Công ty thực hiện tính thuế GTGT theo hướng dẫn tại Điều 6, Khoản 10 Điều 7 và Điều 11 Mục 1 Chương II Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty CP Đầu tư PTCN xây dựng A-D được biết và thực hiện./. *Am*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4; P Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2). (62)

