

Số: 6304 /CT-HTr  
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 04 tháng 07 năm 2016

Kính gửi: Công ty CP Ngôi sao An Bình  
(Đ/c: số 234 Phạm Văn Đồng - Cổ Nhuế 1- Bắc Từ Liêm – Hà Nội)  
MST: 0103574486

Trả lời công văn số 52/ABSC-TCKT ngày 13/01/2016 của Công ty CP Ngôi sao An Bình hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ tiết a.1, a.3, a.4, a.7 điểm a khoản 10 Điều 7 Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng hướng dẫn về giá tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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.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.

...

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  $1m^2$  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  $m^2$  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 quy định trên và theo nội dung trình bày của Công ty: Công ty CP ngôi sao An Bình nhận chuyển nhượng Dự án khu nhà ở cao tầng CT2 tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội là một phần của dự án Khu đô thị "Thành phố giao lưu" từ Công ty CP đầu tư và xây dựng quốc tế VIGEB A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền phát triển dự án số 08/VIGEB A-ABSC ký ngày 19/08/2013 và phụ lục hợp đồng điều chỉnh ký ngày 27/03/2015. Ngày 07/02/2014, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 876/QĐ-UBND thu hồi 34.636m<sup>2</sup> đất tại ô CT2 thuộc Khu đô thị "Thành phố giao lưu" do Công ty CP đầu tư và xây dựng quốc tế VIGEB A ; giao cho Công ty cổ phần Ngôi sao An Bình để thực hiện dự án thành phần Khu nhà ở cao tầng CT2, theo đó 10.255m<sup>2</sup> đất để xây dựng công trình nhà ở cao tầng, 24.381m<sup>2</sup> để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, vườn hoa, cây xanh, đường dạo, công trình dịch vụ, phía dưới xây dựng tầng hầm mở rộng, thuộc khuôn viên sử dụng; hình thức sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 13/04/2015, UBND có Quyết định số 1550/QĐ-UBND điều chỉnh một số nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 của UBND TP Hà Nội: trong tổng 34.636m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án có: 9.220,5m<sup>2</sup> để xây dựng công trình nhà ở cao tầng, hình thức sử dụng đất: đối với chủ đầu tư được giao đất thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm kể từ ngày 27/12/2013, đối với người mua nhà ở hình thức sử dụng đất là ổn định lâu dài; 2.286,7m<sup>2</sup> để xây dựng công trình lối lên xuống tầng hầm và sảnh, xây dựng hạ tầng, cầu lạc bộ và bãi đỗ xe, phía dưới xây dựng tầng hầm theo quy hoạch, hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất một lần, thời hạn 50 năm kể từ ngày 27/12/2013; 18.264,8m<sup>2</sup> đất để làm vườn hoa, cây xanh, đường dạo sử dụng chung trong khu vực..., hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất một lần thời hạn là 50 năm kể từ ngày 27/12/2013. Ngày 13/10/2015, UBND đã có Quyết định số 5208/QĐ-UBND phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung của Dự án Khu nhà ở cao tầng tại ô CT2 thuộc Khu đô thị "Thành phố giao lưu" do Công ty CP Ngôi sao An Bình làm chủ đầu tư trong đó Công ty phải nộp tiền thuê đất: 88.031.341.416 đồng. Nay Công ty bán nhà cho khách hàng tại khu nhà ở cao tầng CT2 thì giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ đi giá đất được trừ. Giá đất được trừ bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước, tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định. Trường hợp giá đất được trừ bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng, thì Công ty 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. Trường hợp giá đất

tại thời điểm chuyển nhượng không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì Công ty 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 GTGT.

Việc phân bổ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi xuất hoá đơn cho khách hàng mua nhà chung cư: giá đất được trừ để tính thuế GTGT cho 1m<sup>2</sup> nhà là giá đất được trừ theo hướng dẫn nêu trên chia cho số mét vuông xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như: Hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất, vườn hoa, diện tích cây xanh, đường dạo chung trong khu vực, sảnh lên xuống tầng hầm cầu lạc bộ, bãi đỗ xe.

Về nội dung Công ty trình bày về việc số tiền sử dụng đất 344.557.716.818 đồng theo xác nhận của Chi cục thuế Bắc Từ Liêm với nội dung người nộp thuế là Công ty CP đầu tư và xây dựng quốc tế VIGEB A, người nộp thay là Công ty CP ngôi sao An Bình, đề nghị các bên làm việc với Chi cục thuế để xác định rõ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất thuộc về đơn vị nào để làm căn cứ xác định giá đất được trừ theo quy định.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty CP ngôi sao An Bình được biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng KT4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTTr(2)

