

Số: 70664 /CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2016

Kính gửi: Công ty Cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á
(Đ/c: Tầng 3B số 47 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội)
MST: 0100108060

Trả lời công văn số 0610/2016/CV-TCT ngày 06/10/2016 và công văn bổ sung hồ sơ số 2110/2016/CV-TCT ngày 21/10/2016 của Công ty Cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Tiết a1 Khoản 10 Điều 7 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 chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT quy định về giá tính thuế:

"Điều 7. 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."

- 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, Cục thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty CP dịch vụ và thương mại Đông Á được UBND tỉnh An Giang giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định số 2441/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 thì khi tính giá tính thuế GTGT, Công ty căn cứ vào mục đích sử dụng đất để xác định giá đất được trừ và tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Tiết a1 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.

(Công ty không tính theo hệ số chuyển nhượng như trình bày của Công ty tại công văn hỏi số 0610/2016/CV-TCT ngày 06/10/2016).

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- CCT quận Hai Bà Trưng;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)



Mai Sơn