

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **7147** /CT-TTHT
V/v: hóa đơn

TP. Hồ Chí Minh, ngày **10** tháng **8** năm 2015

Kính gửi: Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM (HD Bank).
Địa chỉ: 25 Bis, Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Nghé, Q.3, TP.HCM.
Mã số thuế: 0300608092

Trả lời văn bản số 688/2015/CV-TGD ngày 13/07/2015 của Ngân hàng về hóa đơn, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 1 Điều 51 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở:

“1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Đối với diện tích nhà bán phải nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán;

- Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

b) Khoản kinh phí quy định tại điểm a khoản này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư;”

Căn cứ Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT) quy định giá tính thuế:

“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.

...”

Căn cứ công văn số 6547/BTC-TCT ngày 16/5/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn chính sách thuế GTGT đối với khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư:

“... trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, trong hợp đồng có thỏa thuận chủ đầu tư thu khoản

kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền bán căn hộ) thì khoản kinh phí bảo trì này chủ đầu tư không phải kê khai, tính và nộp thuế.

...”

Về nguyên tắc đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT do đó khi lập hoá đơn dòng “cộng tiền hàng” là giá tính thuế GTGT (không bao gồm giá đất được trừ), dòng “tổng cộng tiền thanh toán” bao gồm giá đất được trừ, giá tính thuế GTGT và số tiền thuế GTGT. Theo bản chụp hóa đơn chuyển nhượng văn phòng làm việc số 0000960, ký hiệu: TA/11P ngày 31/12/2013 của Công ty CP đầu tư kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát xuất giao cho Ngân hàng là phù hợp với hướng dẫn. Riêng khoản 2% kinh phí bảo trì sở hữu chung theo hướng dẫn tại công văn số 6547/BTC-TCT nêu trên không phải tính thuế GTGT nhưng chủ đầu tư lại tính vào tiêu thức “cộng tiền hàng” để tính thuế GTGT là không đúng quy định.

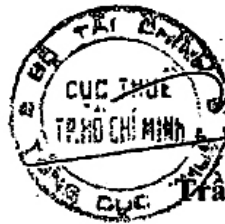
Cục Thuế TP thông báo Ngân hàng biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

Nơi nhận: *9/16*

- Như trên;
- Phòng KT 3;
- Phòng PC;
- Lưu: VT, TTHT

1784-5164740(23.07.2015) Vhdchau.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lệ Nga