

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

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

Số **7342**/CT-TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **04** tháng **07** năm **2017**

V/v: Giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với bán nhà ở thương mại.

Kính gửi: Ông Đoàn Hùng Vũ Hưng

Địa chỉ: Ban Tuyên giáo Thành ủy, 127 Trương Định, Quận 3, TPHCM

Trả lời văn thư ngày 22/6/2017 của Ông về giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với bán nhà thương mại, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 4 Thông tư số 141/2013/TT-BTC ngày 16/10/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 92/2013/NĐ-CP ngày 13/08/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật sửa đổi, bổ sung Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung Luật thuế GTGT:

“Giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở thương mại

1. Giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 đối với bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện có diện tích sàn dưới 70 m² và có giá bán dưới 15 triệu đồng/m².

2. Nhà ở thương mại là căn hộ hoàn thiện quy định tại Điều này là căn hộ chung cư được hoàn thành, nghiệm thu theo thiết kế của chủ đầu tư và được sử dụng để ở được ngay sau khi nhận bàn giao và đáp ứng các điều kiện tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này.

3. Việc áp dụng giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT đối với bán, cho thuê mua nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Nhà ở thương mại dùng để bán, cho thuê mua là căn hộ chung cư hoàn thiện có diện tích sàn được ghi trong hợp đồng dưới 70m² và có giá bán, giá cho thuê mua dưới 15 triệu đồng/m².

b) Giá bán, giá cho thuê mua nhà ở thương mại phải được ghi rõ trong hợp đồng.

Giá bán hoặc giá cho thuê mua nhà ở thương mại dưới 15 triệu đồng/m² quy định tại khoản này là giá bán, giá cho thuê mua đã bao gồm thuế GTGT 10% và đã bao gồm phí bảo trì công trình theo quy định.

Trường hợp nhà ở thương mại bán theo phương thức trả góp, trả chậm là giá bán trả một lần đã bao gồm thuế GTGT 10% và đã bao gồm khoản phí bảo trì công trình theo quy định nhưng không bao gồm khoản lãi trả góp, trả chậm và các khoản lãi khác.

Ví dụ 4:

Tháng 10/2013, ông C có mua một căn hộ chung cư với diện tích là 54m² từ Công ty xây dựng E với giá bán chưa bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm phí bảo trì công trình là 14.000.000 đồng cho 1m² sàn.

Giá bán đã bao gồm thuế GTGT 10% và phí bảo trì công trình là 15.680.000 đồng/m² (= 14.000.000 + 1.400.000 (thuế GTGT 10%) + 280.000 (phí bảo trì công trình 2%)). Do đó, trường hợp này không thuộc đối tượng được áp dụng giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT.

c) Việc giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT đối với các hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở thương mại được ký trước ngày 01/7/2013 và hợp đồng ký trong thời gian từ 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 được áp dụng đối với số tiền thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014.

...”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp của Ông theo trình bày, ngày 13/8/2013 có ký hợp đồng mua nhà ở thương mại (căn hộ số B1.208, diện tích: 50,17m², chung cư Nhất Lan 3, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân) với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh, nếu có giá bán căn hộ (giá bán đã có thuế GTGT theo thuế suất 10% và phí bảo trì) dưới 15 triệu đồng/m², theo thỏa thuận tại hợp đồng bên mua thanh toán chia thành 4 đợt thì số tiền thực tế thanh toán trong giai đoạn từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2014 được áp dụng giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT.

Cục Thuế TP thông báo Ông 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:

- Như trên;
- P.PC;
- Lưu (VT, TTHT).
- 1355
- (Nam-GTGT-MrHung)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Nam Bình