

Số: 75038 /CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2016

Kính gửi: Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings
(Đ/c: Tầng 1 tháp A, tòa nhà CT2 Đường Tố Hữu, Phường Trung Văn,
Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội)
MST: 0101311315

Trả lời công văn số 565/2016/CV-PH.TCKT ngày 24/10/2016 và công văn bổ sung hồ sơ số 606/2016/CV-PH.TCKT ngày 10/11/2016 của Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings (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 a 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.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.6) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ người dân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận

doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nộp thay).”


Căn cứ các quy định trên, Cục thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

- Trường hợp Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 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).

- Trường hợp Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ cá nhân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận Công ty nộp thay).

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT theo hướng dẫn tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên.

- Trường hợp nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 4 để được hướng dẫn cụ thể.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng Kiểm tra thuế số 4;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)

