

Số: 774 /TCT - CS  
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 29 tháng 2 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 1170/CT-TTHT ngày 4/2/2016 của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh (tiếp theo công văn số 9684/CT-TTHT ngày 26/10/2015), công văn số 07/CV.2015 ngày 31/12/2015 của Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Hoàng Nam (Công ty Hoàng Nam) hỏi về xác định giá đất được trừ khi tính thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty Hoàng Nam, sau khi báo cáo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

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 GTGT quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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.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 Điều 2.11 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT”.

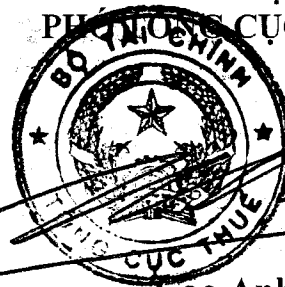
Căn cứ quy định trên, trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BĐS được nhà nước giao đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp NSNN (không kể tiền SDD được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển 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 quy định nêu trên và theo trình bày của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh, Tổng cục Thuế nhất trí với ý kiến của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh nêu tại công văn số 1170/CT-TTHT ngày 04/02/2016. Riêng tiền sử dụng đất phải nộp NSNN để chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải nộp NSNN để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở kết cấu trong giá đất được trừ thì phân bổ bình quân theo diện tích đất chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết ./.

Nơi nhận: *(l)*  
- Như trên;  
- Vụ PC - BTC;  
- Vụ PC - TCT;  
- Lưu: VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn