

Số: 7887 /CT-THNVDT
V/v Giá tính thuế GTGT khi bán đấu giá
nhà, đất

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2010

Kính gửi: Ủy ban nhân dân quận Tân Bình

Ngày 16/11/2010 Cục thuế thành phố có nhận được công văn số 1114/UBND-ĐT ngày 15/11/2010 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về việc tính thuế GTGT phần công trình xây dựng khi bán đấu giá nhà, đất. Về vấn đề này, Cục thuế thành phố có ý kiến như sau:

- Căn cứ Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn Luật thuế GTGT và Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thuế giá trị gia tăng quy định như sau:

+ Tại điểm 1.8 Mục I quy định: “ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng”.

+ Tại điểm 2.13 Mục IV quy định: “Cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê; dịch vụ vận tải; dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế thì lập hoá đơn như sau:

a) Dòng giá bán ghi giá bán nhà, cơ sở hạ tầng (trên hoá đơn ghi tách riêng giá bán nhà và giá đất hoặc giá thuê đất, giá cho thuê cơ sở hạ tầng); doanh thu về vận tải; doanh thu du lịch lữ hành trọn gói chưa có thuế GTGT.

b) Dòng giá tính thuế GTGT là giá được xác định theo điểm 1.8 mục I phần B Thông tư này; doanh thu vận tải; doanh thu du lịch đã trừ các chi phí phát sinh ở nước ngoài như ăn, ở, cước vận chuyển.

c) Dòng thuế suất, tiền thuế GTGT, giá thanh toán ghi theo quy định”.

Theo trình bày tại Công văn của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình thì Ủy ban nhân dân quận đã ủy quyền cho Phòng Tài chính Kế hoạch tiến hành ký hợp đồng với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục bán đấu giá căn nhà số 544 Bis Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình theo giá thị trường. Kết quả cụ thể như sau :

- Giá khởi điểm được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 19/06/2010 và Công văn số 5983/STC-NS ngày 25/06/2010 của Sở Tài chính hướng dẫn là : 12.308.213.365 đồng. Trong đó :

+ Giá trị quyền sử dụng đất : 12.032.782.300 đồng.

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất : 275.431.065 đồng (đã bao gồm 10% thuế GTGT là : 25.039.188 đồng).

- Giá đấu giá thành là : 13.000.000.000 đồng.

Như vậy, tài sản bán đấu giá trên thuộc sở hữu Nhà nước quản lý, khi bán đấu giá được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và Sở Tài chính hướng dẫn giá khởi điểm. Nhưng thực tế khi bán đấu giá thì giá trúng đấu giá cao hơn giá khởi điểm và không quy định rõ giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình trên đất nên cơ quan thuế không có cơ sở pháp lý cấp hóa đơn và xác định giá đất được giảm trừ, số thuế GTGT phải nộp đối với giá trị công trình trên đất.

Căn cứ vào các quy định trên, Cục thuế đề nghị Ủy ban nhân dân quận Tân Bình liên hệ Sở Tài chính thành phố để xác định lại giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình trên đất theo đúng giá thực tế bán đấu giá. Trên cơ sở đó, Chi cục thuế quận Tân Bình cấp hóa đơn GTGT cho Ủy ban nhân dân quận Tân Bình giao cho người trúng đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Cục thuế trả lời cho Ủy ban nhân dân quận Tân Bình được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên
- Sở Tài chính
- CCT quận Tân Bình “để thực hiện”
- Lưu (HC, THNVDT)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Đình Cử