

Số: **820** /TCT - CS
V/v giá tính thuế GTGT

Hà Nội, ngày **14** tháng 3 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1738/CT-HTr ngày 20/1/2014 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT của Công ty CP XNK tổng hợp Hà Nội, công văn số 36157/CT-HTr ngày 10/9/2013 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT của Công ty cổ phần Hà Phong, công văn số 68/CV-HP ngày 18/12/2013 của Công ty cổ phần Hà Phong hỏi về giá đất được trừ khi xác định giá tính thuế GTGT của Công ty cổ phần Hà Phong khi thực hiện dự án tại Mê Linh, Vĩnh Phúc. Về việc này, sau khi có ý kiến các Vụ của Bộ và sau khi báo cáo Bộ, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1/ Về chế độ thu tiền sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất

- Tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

+ Khoản 1 Điều 2 quy định đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất là: "Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:..."

b) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

c) Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó;..."

+ Điều 5 quy định mức thu tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất: "Người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định này mà không phải đền bù thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất; trường hợp phải đền bù thiệt hại về đất thì được trừ số tiền thực tế đã đền bù nhưng mức trừ tối đa không quá 90% tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách."

- Tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định:

+ Khoản 2 mục IV phần A quy định: "Trường hợp, người nộp tiền sử dụng đất, mà trước đó phải bồi thường về đất hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất (gọi chung là bồi thường về đất), hỗ trợ về đất cho người bị thu hồi đất thì được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp."

+ Tiết 2.1 Khoản 2 mục I phần B quy định diện tích tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền: “*Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích ghi trong quyết định giao đất;...*”

2/ Về giá tính thuế GTGT

a) Giai đoạn áp dụng từ ngày 01/01/2004 đến 31/12/2008:

- Tại Điều 10, 11 Mục I, Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính quy định về giá tính thuế:

“10- Đối với các cơ sở kinh doanh được nhà nước giao đất xây nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật để bán, để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất, giá tính thuế GTGT đối với nhà, cơ sở hạ tầng bán ra hoặc chuyển nhượng là giá bán, giá chuyển nhượng chưa có thuế, trừ tiền sử dụng đất theo giá đất quy định khi giao đất.

11- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản”.

- Tại Điều 10, 11 Mục I, Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính quy định về giá tính thuế:

“10- Đối với cơ sở hạ tầng kỹ thuật do các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây dựng để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN theo giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm giao đất. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai, sau đó cơ sở kinh doanh trúng đấu giá đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán thì giá tính thuế GTGT là giá thực tế chuyển nhượng nhà, cơ sở hạ tầng cùng với chuyển quyền sử dụng đất trừ (-) giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

11- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nhận quyền sở hữu hoặc sử dụng bất động sản”.

b) Giai đoạn áp dụng từ ngày 01/01/2009 đến 28/02/2012:

- Căn cứ Điều 1.8, Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định về giá tính thuế (có hiệu lực từ ngày 01/01/2009):

“ 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.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ)".

c) Giai đoạn áp dụng từ ngày 01/03/2012:

- Căn cứ Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 và Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ :

+ Tại điểm 9 Điều 7 quy định về giá tính thuế:

"9. Đối với hoạt động kinh doanh 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) Đối với 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;"

+ Tại Khoản 2 Điều 21 quy định:

"2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng từ ngày 01/01/2009 đến trước ngày 01/3/2012, thời điểm thu tiền lần đầu từ ngày 01/01/2009 và được thực hiện trước ngày 01/3/2012, nếu số tiền đã thu được không thấp hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ vẫn áp dụng theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng trước ngày 01/3/2012 nhưng thời điểm thu tiền lần đầu sau ngày 01/3/2012 hoặc số tiền thu được trước ngày 01/3/2012 nhỏ hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ áp dụng theo quy định tại Nghị định số 121/2011/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này."

d) Tại Công văn số 6992/BTC-TCT ngày 18/5/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế GTGT đối với trường hợp cơ sở kinh doanh đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng đã thu tiền trước của người mua theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trước thời điểm 01/01/2009 quy định:

"1. Các cơ sở kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng đã thu tiền của khách hàng theo tiến độ trước ngày 01/01/2009 và đã kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào (hoặc hoàn thuế) đối với vật tư, hàng hóa, chi phí phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng nhưng chưa kê khai doanh thu, chưa kê khai nộp thuế GTGT đầu ra trước ngày

01/01/2009 thì cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn GTGT, kê khai nộp thuế GTGT đối với số tiền đã thu được trước ngày 01/01/2009.

Trường hợp sang năm 2009 cơ sở kinh doanh vẫn tiếp tục thu tiền theo tiến độ thì cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn, kê khai nộp thuế GTGT tính trên toàn bộ số tiền đã thu được (bao gồm cả số tiền thu của khách hàng trước ngày 01/01/2009 và số tiền thu tiếp trong năm 2009).

Thời hạn kê khai thuế GTGT đối với số tiền đã thu của khách hàng theo tiến độ trước ngày 01/01/2009 chậm nhất không quá kỳ tính thuế tháng 8 năm 2009.

2. Về giá tính thuế GTGT:

- Trường hợp cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất có nộp tiền sử dụng đất thì giá tính thuế GTGT là số tiền đã thu trừ tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN.

- Trường hợp không được giao đất, cơ sở kinh doanh được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

- Trường hợp cơ sở kinh doanh trúng đấu giá đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán thì giá tính thuế GTGT là số tiền đã thu (-) giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất."

Căn cứ quy định nêu trên, nếu cơ sở kinh doanh bất động sản được giao đất để thực hiện dự án đã thu tiền của khách hàng theo tiến độ trước ngày 01/01/2009 thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là tiền sử dụng đất phải nộp vào NSNN (bao gồm cả tiền sử dụng đất nộp bổ sung theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền). Đề nghị Cục thuế Tp. Hà Nội xác định tiền sử dụng đất phải nộp NSNN làm căn cứ xác định giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT của Công ty cổ phần XNK tổng hợp Hà Nội và Công ty cổ phần Hà Phong theo quy định.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Vụ PC (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Công ty CP Hà Phong;
- Lưu: VT, CS (2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn