

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

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

Số: 8761 /CT - TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2017

V/v chính sách thuế

Kính gửi: Công ty TNHH Nam Sài Gòn Residences  
Đ/chi: Lầu 5, Tòa nhà Lawrence S.ting, 801 Nguyễn Văn Linh,  
Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM  
MST: 0310505378

Trả lời văn bản số 0040/SSR-TV-2017 ngày 16/8/2017 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT) :

- Tại Khoản 10.a.4 Điều 7 quy định giá tính thuế:

“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.

...

a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m<sup>2</sup> nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

...”.

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính bổ sung điểm a.8, a.9 vào 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:

“a.8) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá ghi trong hợp đồng góp vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử

dùng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng.

...”.

Trường hợp của Công ty theo trình bày, Công ty CP Xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy (Công ty Tân An Huy) góp vốn vào Công ty bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất và chuyển nhượng 80% giá trị còn lại của lô đất góp vốn này cho Công ty. Giá định đối với lô đất vừa góp vốn, vừa chuyển nhượng nói trên như sau:

- Đối với Công ty Tân An Huy theo trường hợp ví dụ: đã nộp tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước là 1 đồng, tổng giá trị lô đất 100 đồng (trong đó: giá trị góp vốn là 20 đồng (không xuất hóa đơn), giá trị chuyển nhượng chưa có thuế GTGT là 80 đồng). Khi Công ty Tân An Huy chuyển nhượng 80% giá trị lô đất thì lập hóa đơn GTGT:

+ Giá đất được trừ:  $1 \text{ đồng} \times 80\% = 0,8 \text{ đồng}$ .

+ Thuế GTGT phải nộp:  $(80 \text{ đồng} - 0,8 \text{ đồng}) \times 10\% = 7,92 \text{ đồng}$ .

- Đối với Công ty: khi sử dụng lô đất này xây căn hộ bán cho khách hàng với giá chuyển nhượng chưa có thuế GTGT là 250 đồng (giá chuyển nhượng cao hơn giá trị nhận góp vốn) thì Công ty xuất hóa đơn GTGT như sau:

- Giá đất được trừ:  $(20 \text{ đồng} + 0,8 \text{ đồng}) = 20,8 \text{ đồng}$ .

- Thuế GTGT phải nộp:  $(250 \text{ đồng} - 20,8 \text{ đồng}) \times 10\% = 22,92 \text{ đồng}$ .

Lưu ý: Thực tế trường hợp Công ty xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ được thực hiện theo quy định nêu trên chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. *th*

Nơi nhận: *th*

- Như trên;
  - P. KT 2;
  - P. PC;
  - Lưu VT, TTHT.
- 1728-34954033/17-Phong

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG

*Nguyễn Nam Bình*  
Nguyễn Nam Bình