

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NINH

Số 8825/CTQNI-TTHT
V/v chính sách thuế

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

Quảng Ninh, ngày 23 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH Thành Tâm 668
Mã số thuế: 5700103257; Địa chỉ: Khu Vĩnh Hồng,
phường Mạo Khê, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh nhận được văn bản số 01/2023/VB-CT ngày 15/8/2023 của Công ty TNHH Thành Tâm 668 (sau đây gọi là Công ty) về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh có ý kiến như sau:

Tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP quy định:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

...”.

Tại tiết a.1 điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

1. Thu nhập chịu thuế.

...

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

...”.

Tại Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định:

“Điều 3. Giá tính lệ phí trước bạ

Giá tính lệ phí trước bạ thực hiện theo Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP. Giá tính lệ phí trước bạ đối với một số tài sản được quy định chi tiết như sau:

...

- Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cao hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp giá đất tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”.

Tại khoản 2 Điều 17 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH1 ngày 13/6/2019 quy định:

“Điều 17. Trách nhiệm của người nộp thuế

...

2. Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế.

...”.

Căn cứ các quy định đã viện dẫn trên và tình hình thực tế phát sinh các giao dịch từ chuyển nhượng bất động sản, Công ty tự xác định giá tính thuế, khai và nộp các loại thuế theo quy định.

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh trả lời đề Công ty TNHH Thành Tâm 668 biết, thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./: *Tm*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (để b/c);
- Phòng: NVDTPC, KK, HKD, TTKT2, TTKT3;
- Web Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Bội