

Số: 9543 /CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 13 tháng 3 năm 2018

Kính gửi: Trung tâm xây dựng Hạ tầng –  
Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật VINACONEX  
Địa chỉ: Tầng 18 tòa nhà VINACONEX, số 34 Láng Hạ, Q.Đống Đa, TP Hà Nội  
MST 0102261441-001

Trả lời công văn số 01/CV/TTXDHT-EC ngày 02/3/2018 của Trung tâm xây dựng Hạ tầng– Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật VINACONEX (sau đây gọi tắt là Tung tâm) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng.

+ Tại khoản 6 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế:

“6. Chuyển quyền sử dụng đất”.

+ Tại Điểm a4 Khoản 10 Điều 7 hướng dẫn về giá đất được trừ để tính thuế GTGT;

“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.

Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Ví dụ 37: Tháng 8/2013 Công ty A nhận chuyển nhượng (mua) 200m<sup>2</sup> đất của cá nhân B ở Khu dân cư Bình An thuộc tỉnh X với giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Công ty A có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, chứng từ thanh toán tiền cho cá nhân B số tiền 6 tỷ đồng. Công ty A không đầu tư xây dựng gì trên mảnh đất này. Tháng 10/2014, Công ty A chuyển nhượng mảnh đất mua từ cá nhân B nêu trên với giá 9 tỷ đồng (bán lại với giá 9 tỷ đồng) thì Công ty A thực hiện lập hóa đơn GTGT và kê khai, nộp thuế GTGT, giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng (6 tỷ đồng).”...



+ Tại Điều 11 quy định thuế suất 10%

*“Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.*

*Các mức thuế suất thuế GTGT nêu tại Điều 10, Điều 11 được áp dụng thống nhất cho từng loại hàng hóa, dịch vụ ở các khâu nhập khẩu, sản xuất, gia công hay kinh doanh thương mại”.*

- Căn cứ Điều 16, 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 một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định về đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

- Căn cứ khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/6/2014) quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định nguyên tắc lập hóa đơn.

*“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hoá dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hoá...”.*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Trung tâm xây dựng hạ tầng – Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật VINACONEX phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì khi chuyển nhượng Trung tâm phải lập hóa đơn giao cho khách hàng theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính.

Thuế suất thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 10%. Khi lập hóa đơn tính thuế GTGT, Trung tâm được tính giá đất được trừ để xác định giá tính thuế GTGT theo hướng dẫn tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính.

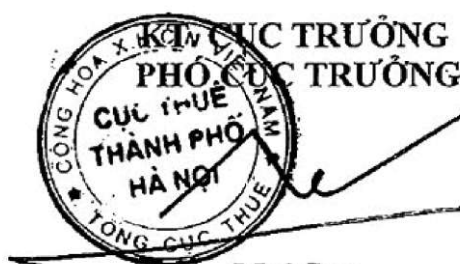
Trung tâm phải tính, nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

Trường hợp còn vướng mắc đề nghị Đơn vị liên hệ với phòng Kiểm tra thuế số 6 – Cục Thuế TP Hà Nội để được giải đáp.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Đơn vị được biết và thực hiện. ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng: KT6;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6;3)



Mai Sơn