

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 9915 /CTBDU-TTHT  
V/v chính sách thuế

Bình Dương, ngày 07 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam -  
Chi Nhánh Đông Bình Dương  
Địa chỉ: Số 26 Đường Lê Duẩn, Khu phố 2, Phường Hoà Phú, Thành  
phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
MST: 0100112437-170

Cục Thuế nhận được văn bản số 206/ĐBD.KT ngày 25/3/2024 của Ngân Hàng  
Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi Nhánh Đông Bình Dương (gọi  
tắt là “Ngân hàng”) vướng mắc về việc xuất hóa đơn chuyển nhượng QSDĐ.

Qua nội dung văn bản nói trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ  
quy định về hóa đơn, chứng từ:

“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho  
người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để  
khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao  
đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân  
chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho  
vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định  
tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định  
dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.”

Căn cứ Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ có  
quy định:

“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.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

a.1) 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 giá trị gia tăng bao gồm tiền sử dụng đất phải  
nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền bồi  
thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

a.2) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá  
trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá.



a.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3 khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

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 giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). 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.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng 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.

a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân 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 dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì chỉ được trừ giá đất theo giá chuyển nhượng.

a.6) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật; nếu tại thời điểm ký hợp đồng BT chưa xác định được giá thì giá đất được trừ là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định để thanh toán công trình.

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế giá trị gia tăng là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 12 Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh Bình Dương ban hành quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận,

luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất có quy định trách nhiệm của cơ quan thuế như sau:

*"1. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển đến, trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan thuế có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định hoặc bổ sung thông tin."*

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn về nguyên tắc cho Ngân hàng như sau:

Trường hợp Ngân hàng nhận chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất thuê thì Ngân hàng liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương để được hướng dẫn cụ thể hồ sơ theo đúng thẩm quyền quy định. Trên cơ sở hình thức hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất thuê do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương hướng dẫn, Cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính về thuế theo quy định.

Bên chuyển nhượng lập hóa đơn theo hướng dẫn tại Điều 4, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Điều 1, Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ.

Đề nghị Ngân hàng căn cứ hướng dẫn nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện đúng quy định.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ với phòng Thanh tra-kiểm tra thuế số 3 (số điện thoại: 0274.3825030) và cung cấp hồ sơ, thông tin để được hướng dẫn cụ thể.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn cho Ngân hàng biết để thực hiện. *11/06/22*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BLĐ Cục (B/c);
- Phòng TTKT 1...5 (web);
- Lưu: VT, Phòng TTHT (Son). *[Signature]*

(240327/ZV09/0001/7401/009042957)

**KT. CỤC TRƯỞNG**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**  
**CỤC THUẾ**  
**TỈNH**  
**BÌNH DƯƠNG**  
**TỔNG CỤC THUẾ**  
**Nguyễn Mạnh Đông**

