

Số: /CTTTH-TTHT
V/v thuế đối với thuê lại đất và cơ sở
hạ tầng

Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty cổ phần Hello Quốc tế Việt Nam
Mã số thuế: 3300363930.

Địa chỉ: Cụm công nghiệp An Hòa, phường An Hòa, thành phố Huế.

Cục Thuế đã nhận được Công văn số 01/TT/HELLO ngày 09/11/2023 của Công ty cổ phần Hello Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là Công ty) về thuế đối với thuê lại đất và cơ sở hạ tầng; Vấn đề này Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại tiết a.3 điểm a khoản 10 và khoản 22 Điều 7 Thông tư số 21/VBHN-BTC ngày 30/12/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT quy định:

“Điều 7. Giá tính thuế

...10. 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.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, 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 (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Ví dụ 36: Công ty cổ phần VN-KR có ngành nghề kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng sản xuất công nghiệp và dịch vụ. Công ty được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất 1 lần để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp để thực hiện dự án; thời hạn thuê đất là 50 năm. Diện tích đất thuê là 300.000 m², giá thu tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê là 82.000đ/m². Tổng số tiền thuê đất phải nộp là 24,6 tỷ đồng. Công ty không được miễn, giảm tiền thuê đất. Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng, Công ty ký hợp đồng cho nhà đầu tư thuê lại với thời gian thuê là 30 năm, diện tích đất cho thuê là 16.500 m², đơn giá cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng là 650.000đ/m² cho cả thời gian thuê, giá đã bao gồm thuế GTGT).

Giá đã có thuế GTGT đối với tiền thu từ cho thuê hạ tầng trong cả thời gian cho thuê (30 năm) đối với Công ty cổ phần VN-KR cho nhà đầu tư thuê được xác định là:

$16.500 \text{ m}^2 \times (650.000 - (82.000\text{đ}/\text{m}^2 : 50 \text{ năm} \times 30 \text{ năm})) = 9,9132 \text{ tỷ đồng.}$

Giá chưa có thuế GTGT được xác định là:

$$\frac{9,9132}{1+10\%} = 9,012 \text{ tỷ đồng.}$$

Thuế GTGT là: $9,012 \times 10\% = 0,9012$ tỷ đồng.

...22. Giá tính thuế đối với các loại hàng hóa, dịch vụ quy định từ khoản 1 đến khoản 21 Điều này bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà cơ sở kinh doanh được hưởng”.

Tại khoản 1 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 các quy định trên:

Trường hợp Công ty ký hợp đồng cho thuê lại đất, Công ty xây dựng đơn giá cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng cho cả thời gian thuê, giá đã bao gồm thuế GTGT theo quy định tại tiết a.3, điểm a, khoản 10, Điều 7 Thông tư số 21/VBHN-BTC ngày 30/12/2021 của Bộ Tài chính. Giá tính thuế đối với các loại hàng hóa, dịch vụ bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà cơ sở kinh doanh được hưởng. Công ty thực hiện lập hóa đơn, kê khai, tính nộp thuế GTGT theo đúng quy định.

Cục Thuế trả lời cho Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định của văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục Thuế;
- Trang TTĐT;
- Lưu: VT, TTHT.

KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Hoàng Quốc Việt