

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ BÌNH PHƯỚC**

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

Số: 280 /CT-TTHT
V/v giá đất được trừ để tính thuế
GTGT đối với hoạt động chuyển
nhượng bất động sản.

Bình Phước, ngày 07 tháng 02 năm 2023

Kính gửi: Công ty cổ phần ĐT BĐS Thành Phương.
Mã số thuế: 3702457025
Địa chỉ: Số 19, Đường GS11, Khu dân cư Quảng Trường
Xanh, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

Cục Thuế Bình Phước nhận được Công văn số 218/CV-TP ngày 31/08/2022 của Công ty cổ phần ĐT BĐS Thành Phương hỏi về giá đất được trừ để tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Cục Thuế Bình Phước có ý kiến trả lời như sau:

Căn cứ Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT):

"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.6) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ người dân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nộp thay)".

Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/07/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP quy định giá tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động 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.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.

...

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 quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần ĐT - BĐS Thành Phương được nhà nước cho thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán thì đề nghị công ty căn cứ vào tình hình thực tế sản xuất kinh doanh tại công ty, thời gian phát sinh các nghiệp vụ kinh tế để áp dụng theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung trả lời Công văn số 218/CV-TP ngày 31/08/2022 của Công ty cổ phần ĐT BĐS Thành Phương, Cục Thuế thông báo để công ty biết và thực hiện./

Nơi nhận

- Như trên;
- Đăng web;
- Phòng NV-DT-PC;
- Lưu: VT, TTHT.



Nguyễn Xuân Thành