

Số: 10373 /BTC-TCT

V/v giá tính thuế GTGT đối với
hoạt động chuyển nhượng bất
động sản từ ngày 01/01/2009.

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2009

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Bộ Tài chính nhận được công văn của Cục thuế một số tỉnh, thành phố hỏi về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ ngày 01/01/2009, về việc này, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

Khoản 6 Điều 5 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 quy định: "Chuyển quyền sử dụng đất" thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

Khoản 3 Điều 4 Chương II Nghị định 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thuế giá trị gia tăng quy định: "Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại giá đất được trừ tính theo do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng."

Tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn Luật thuế GTGT và Nghị định 123/2008/NĐ-CP quy định: "1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thứ tiền lần đầu theo tiến độ)."

Điểm 2.13 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định:

“Cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê; dịch vụ vận tải; dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế thì lập hoá đơn như sau:

a) Dòng giá bán ghi giá bán nhà, cơ sở hạ tầng (trên hoá đơn ghi tách riêng giá bán nhà và giá đất hoặc giá thuê đất, giá cho thuê cơ sở hạ tầng); doanh thu về vận tải; doanh thu du lịch lữ hành trọn gói chưa có thuế GTGT.

b) Dòng giá tính thuế GTGT là giá được xác định theo điểm 1.8 mục I phần B Thông tư này; doanh thu vận tải; doanh thu du lịch đã trừ các chi phí phát sinh ở nước ngoài như ăn, ở, cước vận chuyển.

c) Dòng thuế suất, tiền thuế GTGT, giá thanh toán ghi theo quy định.

Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiền độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất được tính trừ tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ) theo quy định.”

Điểm 1.2, điểm 5.1 Mục I Phần B Thông tư 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý thuế quy định:

- Điểm 1.2 : “Người nộp thuế phải khai chính xác, trung thực, đầy đủ các nội dung trong tờ khai thuế với cơ quan thuế theo mẫu do Bộ Tài chính quy định và nộp đủ các chứng từ, tài liệu quy định trong hồ sơ khai thuế.”

- Điểm 5.1: “Người nộp thuế phát hiện hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế có sai sót, nhầm lẫn gây ảnh hưởng đến số thuế phải nộp thì được khai bổ sung hồ sơ khai thuế. Hồ sơ khai thuế bổ sung được nộp cho cơ quan thuế vào bất cứ ngày làm việc nào, không phụ thuộc vào thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của lần tiếp theo, nhưng phải trước khi cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra thuế, thanh tra thuế tại trụ sở người nộp thuế.”

Căn cứ quy định trên, về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Bộ Tài chính hướng dẫn việc áp dụng văn bản pháp luật như sau:

1. Từ ngày 01/01/2009, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế do người nộp thuế (cơ sở kinh doanh bất động sản) tự khai tại thời điểm chuyển nhượng. Giá đất thực tế do cơ sở kinh doanh bất động sản tự khai tại thời điểm chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Cơ sở kinh doanh bất động sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT.

Cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện lập hóa đơn GTGT theo hướng dẫn tại điểm 2.13 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính nêu trên.

Căn cứ hướng dẫn trên, đề nghị Cục thuế các tỉnh, thành phố hướng dẫn cơ sở kinh doanh bất động sản tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng, giá đất để xác định giá tính thuế GTGT theo quy định.

2. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng và giá đất; nếu cơ sở kinh doanh bất động sản đã lập hóa đơn GTGT giao cho khách hàng, trên hóa đơn GTGT không tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng, giá đất và cơ sở kinh doanh đã nộp hồ sơ khai thuế GTGT cho cơ quan thuế thì cơ sở kinh doanh được quyền khai điều chỉnh, bổ sung hồ sơ khai thuế nhưng phải trước khi cơ quan thuế công bố quyết định kiểm tra, thanh tra.

Cơ sở kinh doanh bất động sản và khách hàng phải lập Biên bản thỏa thuận bằng văn bản về việc điều chỉnh Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã lập, biên bản ghi rõ giá bán nhà, cơ sở hạ tầng và giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, thuế GTGT, lý do điều chỉnh theo hóa đơn đã lập của cơ sở kinh doanh bất động sản (số, ký hiệu, ngày tháng của hóa đơn), đồng thời khách hàng gửi kèm theo hóa đơn trả cơ sở kinh doanh bất động sản để cơ sở kinh doanh bất động sản lập lại hóa đơn GTGT ghi tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng, giá đất và thuế GTGT theo hướng dẫn tại điểm 2.13 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính, hóa đơn mới ghi rõ: "Hóa đơn này thay thế hóa đơn (ký hiệu số, ngày tháng của hóa đơn đã lập)". Căn cứ hóa đơn đã lập, cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện điều chỉnh thuế GTGT đầu ra.

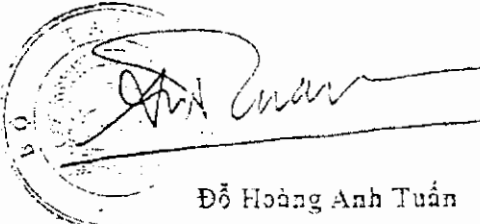
Khi xác định giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tại Biên bản thỏa thuận để điều chỉnh Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã lập, cơ sở kinh doanh bất động sản và khách hàng có thể tham khảo giá tại các Trung tâm giao dịch Bất động sản hoặc thuế thẩm định giá.

Bộ Tài chính trả lời đề Cục thuế các tỉnh, thành phố biết và hướng dẫn người nộp thuế. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị các Cục thuế phản ánh về Bộ Tài chính để được giải quyết kịp thời /

Nơi nhận: *Handwritten mark*

- Như trên;
- Vụ PC, CST, Cục QLCS, TTrà Bộ;
- Các Ban, đơn vị thuộc TCT;
- Lưu: VT, TCT (VT; CS (3b)).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Đỗ Hoàng Anh Tuấn