

Số: 140 /TCT-PCCS
V/v: Thuế GTGT hoạt động
CQSD đất.

Hà nội, ngày 9 tháng 01 năm 2007

Kính gửi: Công ty cổ phần Thương mại & Vận tải Liên Kết.

Trả lời Công văn số 28/CVLK ngày 20/10/2006 của Công ty cổ phần Thương mại & Vận tải Liên Kết hỏi về chính sách thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng cơ sở hạ tầng; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về thuế GTGT:

a) Đối với dự án kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng: Tại điểm 10, Mục I, Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng, hướng dẫn: *"Đối với cơ sở kinh doanh được nhà nước giao đất xây nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật để bán, để chuyển nhượng gắn với quyền sử dụng đất, giá tính thuế GTGT đối với nhà, cơ sở hạ tầng bán ra hoặc chuyển nhượng là giá bán, giá chuyển nhượng chưa có thuế, trừ tiền sử dụng đất theo giá đất quy định khi giao đất."*

Căn cứ hướng dẫn trên, cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp từ hộ gia đình, cá nhân sau đó được nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng thì doanh thu tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng cơ sở hạ tầng kèm theo chuyển quyền sử dụng đất chưa có thuế GTGT, trừ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng đất ghi trên chứng từ nộp ngân sách hoặc chứng từ nợ tiền sử dụng đất với ngân sách nhà nước, tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng.

b) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Tại điểm 11, Mục I, Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC nêu trên hướng dẫn: *"Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản."*

Vì vậy, cơ sở kinh doanh mua lại nhà, cơ sở hạ tầng kèm theo quyền sử dụng đất sau đó chuyển nhượng thì giá tính thuế GTGT là toàn bộ giá bán nhà, cơ sở hạ tầng kèm theo quyền sử dụng đất, trừ giá trị quyền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm ký kết hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà, cơ sở hạ tầng có hiệu lực thi hành.

c) Thuế GTGT của nhà, cơ sở hạ tầng mua vào, nhận chuyển nhượng để kinh doanh bất động sản thì được khấu trừ toàn bộ.

2) Về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: Tại điểm 1, Mục IV Phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn: “Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng giữa tổ chức kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất với bên nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.”

Căn cứ hướng dẫn trên, doanh thu tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng tính tại thời điểm bên mua và bên bán làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của Luật đất đai, nhưng không được thấp hơn giá UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

3) Cách ghi hoá đơn trong trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất thấp hơn giá UBND tỉnh, thành phố quy định thì: Căn cứ để ghi hoá đơn, kê khai nộp thuế GTGT, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất là giá thực tế bên nhận chuyển nhượng chấp nhận thanh toán. Trường hợp, giá chuyển quyền sử dụng đất bên mua chấp nhận thanh toán thấp hơn giá UBND cấp tỉnh quy định thì doanh thu kê khai thuế là giá do UBND cấp tỉnh quy định, mà không lập lại hoá đơn theo doanh thu tính thuế.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Cục Thuế tỉnh BR-VT;
- Lưu: VT, PCCS (2b).



Phạm Duy Khương