

Số: 3683 /TCT-PCCS  
V/v Trả lời kiến nghị của doanh  
nghiệp tại Hội nghị đối thoại

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2005

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chính.  
(Địa chỉ: 260/4 Kinh Dương Vương, Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh)

Về nội dung câu hỏi của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chính nêu tại Hội nghị đối thoại với doanh nghiệp về lĩnh vực thuế và hải quan năm 2005, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

**Câu hỏi:** 1. Là 01 doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, sản phẩm là đất ở, nhà ở. Khi chuyển nhượng phải chịu thuế GTGT 10%, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, 01 sản phẩm có 2 loại thuế đánh vào và 02 loại lệ phí là lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính có hợp lý không?

2. Tiền sử dụng đất phải nộp 100% theo giá đất quy định của thành phố có phù hợp không, có làm giá sản phẩm tăng cao vượt giá thị trường làm nhiều dự án không triển khai được?

3. Hóa đơn tài chính không nên xét nét quá, từng chữ, vị trí con dấu, nếu nội dung có thật, hóa đơn thật thì chấp nhận kể cả đóng dấu treo.

**Trả lời:** 1. Theo quy định tại điểm 11, mục I, phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính thì đối với kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất do UBND cấp tỉnh quy định. Thuế GTGT 10% đối với bán nhà được doanh nghiệp bán ghi trên hóa đơn GTGT và do người mua nhà thanh toán, doanh nghiệp bán chỉ là người nộp thuế thay người mua vào NSNN. Còn về thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất được tính trên cơ sở doanh thu chuyển quyền sử dụng đất trừ đi chi phí chuyển quyền và do doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất phải chịu nộp NSNN. Do đó, hai sắc thuế trên là không trùng lặp với nhau.

Các tài sản là nhà, đất phải chịu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước. Còn lệ phí địa chính được thu khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết các công việc về địa chính như: trích lục bản đồ, xác nhận tình pháp lý của các giấy tờ nhà, đất, chứng nhận đăng ký biến động đất đai...Mức thu lệ phí thường nhỏ, được ấn định bằng tiền và không nhằm mục đích bù đắp chi phí công việc. Trong thời gian tới, Bộ Tài chính đang nghiên cứu sửa đổi quy định về phí, lệ phí theo hướng rà soát để bãi bỏ bớt một số các khoản thu từ phí, lệ phí hoặc giảm bớt mức thu đối với một số khoản phí, lệ phí.

2. Doanh nghiệp khi được nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê thì phải nộp tiền sử dụng đất. Giá đất do UBND tỉnh quy định được xác định thông qua phân tích các mức giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường hoặc thông qua so sách thu nhập hàng năm trên diện tích đất so với lãi suất ngân hàng. Do đó, khi doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất bằng 100% giá đất do UBND tỉnh quy định thì đó là giá hợp lý thực tế, không đẩy cao giá bán nhà, đất đầu ra vượt quá giá thực tế trên thị trường.

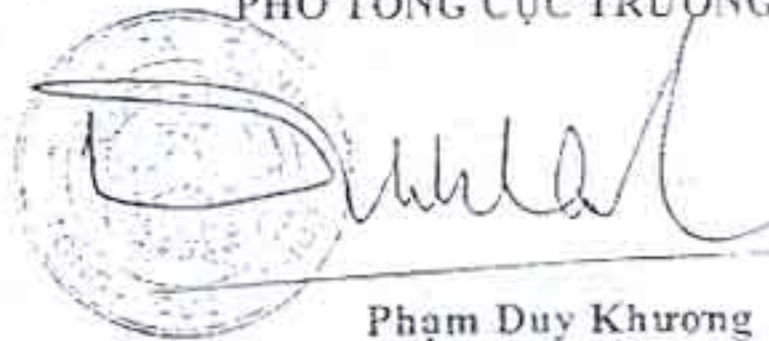
3. Khi lập hóa đơn ghi đầy đủ chính xác các chỉ tiêu trên hóa đơn, nếu có sai sót thì được huỷ bỏ, lập lại hóa đơn mới. Nội dung kinh tế trên hóa đơn là có thật, hóa đơn thật thì được chấp nhận là hóa đơn hợp pháp. Hóa đơn có thể được đóng dấu treo góc trên bên trái, trường hợp này giám đốc doanh nghiệp phải có giấy ủy quyền cho người người bán hàng ký hóa đơn.

Tổng cục Thuế trả lời đề Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Bình Chính biết và thực hiện.

Nơi nhận: Thống kê

- Như trên;
- Vụ Chính sách Thuế - BTC;
- Lưu: VT(2b), PCCS(2b)-6

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương