

Số: 2878/TCT-KK  
V/v giá tính thuế GTGT

Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 2009

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 5411/CT-THNVDT ngày 07/4/2009 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về việc hoàn thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với Công ty cổ phần dịch vụ và kinh doanh-bất động sản Hà Nội (mã số thuế: 0101437004), Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

Căn cứ hướng dẫn tại Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003, Nghị định số 148/2004/NĐ-CP ngày 23/7/2004 và Nghị định số 156/2005/NĐ-CP ngày 15/12/2005 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế GTGT và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT, cụ thể:

- Điểm 6 Mục I Phần B quy định giá tính thuế như sau: “6. Dịch vụ cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển; máy-móc thiết bị v.v... là giá cho thuê chưa có thuế. Trường hợp cho thuê theo hình thức thu tiền thuê từng kỳ hoặc thu trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì thuế GTGT tính trên số tiền thu từng kỳ hoặc thu trước, bao gồm cả các khoản thu dưới hình thức khác như thu tiền để hoàn thiện, sửa chữa, nâng cấp nhà cho thuê theo yêu cầu của bên thuê. Giá cho thuê tài sản do các bên thỏa thuận được xác định theo hợp đồng. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì giá thuê được xác định trong phạm vi khung giá quy định”.

- Điểm 5.13 Mục IV Phần B quy định việc lập hoá đơn như sau:

“Cơ sở kinh doanh được Nhà nước... cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê... 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 chuyên quyền sử dụng đất), giá cho thuê cơ sở hạ tầng... chưa có thuế GTGT.

b- Dòng giá tính thuế GTGT là giá bán nhà (hoặc giá cho thuê hạ tầng) đã trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp NSNN hoặc giá trúng đấu giá;...

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

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, trường hợp Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội được Nhà nước giao đất để xây dựng tổ hợp văn phòng giao dịch và siêu thị vật liệu xây dựng cao cấp - toà nhà Hacinco Tower 342 Tây Sơn; Sau khi đầu tư xây dựng, Công ty cho thuê toàn bộ hay từng phần toà nhà là hoạt động kinh doanh cho thuê nhà thì thuế GTGT đối với hoạt động cho thuê như sau:

Trường hợp Công ty tổ chức đấu giá cho thuê toà nhà Hacinco Tower 342 Tây Sơn và Công ty cổ phần dịch vụ và kinh doanh bất động sản Hà Nội đã trúng đấu giá thuê nhà thì giá tính thuế GTGT đối với nhà cho thuê xác định như sau: nếu giá thực tế cho thuê nhà là giá trúng đấu giá thì giá tính thuế là giá trúng đấu giá;

nếu giá thực tế cho thuê khác với giá đầu giá thì giá tính thuế là giá thực tế cho thuê.

Giá tính thuế GTGT đối với hoạt động thuê nhà là giá chưa có thuế GTGT theo hướng dẫn tại Điểm 6 Mục I Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC nêu trên.

Về việc lập hoá đơn: Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội phải lập hoá đơn GTGT theo hướng dẫn tại Điểm 5.13 Mục IV Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hà Nội kiểm tra hồ sơ, chứng từ, phương thức kinh doanh cho thuê và giá thực tế Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội cho Công ty cổ phần dịch vụ và kinh doanh bất động sản Hà Nội thuê toà nhà Hacinco Tower 342 Tây Sơn để hướng dẫn, kiểm tra việc lập hoá đơn và tính thuế của doanh nghiệp theo đúng chế độ quy định. Trường hợp Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội ghi không đúng giá tính thuế theo quy định thì Cục Thuế thực hiện xác định lại số thuế phải nộp theo chế độ, thực hiện truy thu và xử phạt Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội về hành vi ghi sai hoá đơn theo quy định.

Công văn này thay thế Công văn số 2163/TCT-KK ngày 03/6/2009 của Tổng cục Thuế gửi Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội được biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Ban: PC, CS;
- Lưu: VT, KK. r

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHẠM VĂN HUYỀN



Phạm Văn Huyền

09615770