

Số: 365 /TCT-CS
V/v thuế GTGT đối với
hoạt động kinh doanh BĐS.

Hà Nội, ngày 27 tháng 1 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hải Phòng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 1270/CT-THNVDT ngày 14/9/2010 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về chính sách thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về chính sách thuế GTGT đối với cơ sở kinh doanh bất động sản có thu tiền theo tiến độ của khách hàng:

- Về việc kê khai nộp thuế GTGT đối với cơ sở xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng (gọi chung là cơ sở kinh doanh bất động sản) có thu tiền theo tiến độ của khách hàng trước ngày 01/01/2009: Bộ Tài chính đã có công văn số 6992/BTC-TCT ngày 18/5/2009 hướng dẫn.

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản mà cơ sở kinh doanh bất động sản có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, nếu tại thời điểm thu tiền của khách hàng diễn ra trước ngày 01/01/2009 cơ sở kinh doanh bất động sản và khách hàng đã xác định được giá bán bất động sản kèm theo quyền sử dụng đất (giá bán bất động sản kèm theo quyền sử dụng đất được ghi trong hợp đồng) thì việc kê khai nộp thuế GTGT và xác định giá tính thuế GTGT được thực hiện theo hướng dẫn tại công văn số 6992/BTC-TCT nêu trên.

Trường hợp sang năm 2009, cơ sở kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục thu tiền theo tiến độ của những hợp đồng mà cơ sở kinh doanh bất động sản đã ký với khách hàng trước ngày 01/01/2009 (giá bán bất động sản kèm theo quyền sử dụng đất đã được xác định trong hợp đồng) thì cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn, kê khai nộp thuế GTGT tính trên toàn bộ số tiền đã thu được (bao gồm cả số tiền thu của khách hàng trước ngày 01/01/2009 và số tiền thu tiếp trong năm 2009). Thời hạn kê khai chậm nhất không quá kỳ tính thuế tháng 8 năm 2009. Giá tính thuế GTGT được thực hiện theo hướng dẫn tại công văn số 6992/BTC-TCT nêu trên.

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản mà cơ sở kinh doanh bất động sản có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, nếu tại thời điểm thu tiền trước ngày 01/01/2009, cơ sở kinh doanh bất động sản và khách hàng chưa xác định được giá bán bất động sản kèm theo quyền sử dụng đất trong hợp đồng (hợp đồng không ghi giá bất động sản kèm theo quyền sử

dụng đất) mà giá bán được xác định từ ngày 01/01/2009 trở đi thì việc kê khai nộp thuế GTGT và xác định giá tính thuế GTGT được thực hiện theo quy định tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính và công văn hướng dẫn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính.

2. Về việc khai nộp thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản vắng lai:

Tại điểm 1.4 khoản 1 Mục II Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC hướng dẫn về khai thuế GTGT quy định: “1.4. Trường hợp người nộp thuế có hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vắng lai mà không thành lập đơn vị trực thuộc tại địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính (sau đây gọi là kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vắng lai ngoại tỉnh) thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế cho chi cục thuế quản lý địa phương có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vắng lai đó.”

Căn cứ theo hướng dẫn nêu trên: Trường hợp cơ sở kinh doanh có trụ sở chính tại một tỉnh, không có đơn vị trực thuộc tại Hải Phòng nhưng có hoạt động đầu tư, xây dựng và bán bất động sản tại Hải Phòng thì cơ sở kinh doanh phải thực hiện phải khai, nộp thuế tại Hải Phòng theo tỷ lệ % áp dụng đối với hoạt động xây dựng theo quy định tại điểm 1.4 khoản 1 Mục II Phần B Thông tư số 60 nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế Hải Phòng biết. / *12/11/2011*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST, PC - BTC;
- Vụ PC-TCT (2);
- Lưu VT, CS (3) *h*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Thị Mai