

Số: 744 /TCT-CS
V/v Thuế GTGT của hoạt
động chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 07 tháng 3 năm 2011

Kính gửi: Công ty cổ phần Kho vận giao nhận ngoại thương TP.HCM.
(172 Hai Bà Trưng, Q1, TP.HCM)

Trả lời Công văn số 453/TMS-2010 ngày 2/12/2010 của Công ty cổ phần Kho vận giao nhận ngoại thương TP.HCM hỏi về thuế GTGT của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm 6 mục II phần A Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định về đối tượng không chịu thuế thì hoạt động “chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT;

Tại điểm 1.8 mục I phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC nêu trên hướng dẫn về giá tính thuế GTGT của hoạt động kinh doanh bất động sản:

“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 ;

Tại điểm 3 mục II phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC nêu trên hướng dẫn: “Mức thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại mục II, phần A; điểm 1, 2 mục II, phần B Thông tư này”;

Ngày 22/7/2009, Bộ Tài chính đã có công văn số 10383/BTC-TCT về chính sách thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, trong đó có hướng dẫn cụ thể như sau:

“Từ ngày 1/1/2009, 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 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 hoá 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 hướng dẫn về thuế GTGT.

...

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 thuê thẩm định giá”.

Căn cứ những hướng dẫn nêu trên và theo trình bày của Công ty tại công văn số 453/TMS-2010 ngày 2/12/2010, trường hợp Công ty cổ phần Kho vận giao nhận ngoại thương TP.HCM chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số B05 thuộc ô D13 khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội trúng đấu giá theo Quyết định số 7900/QĐ-UB ngày 2/12/2005 của UBND thành phố Hà Nội, nếu từ khi trúng đấu giá lô đất đó, Công ty không đầu tư gì thêm trên thửa đất chuyển nhượng không gắn kèm cơ sở hạ tầng, tài sản trên đất mà chuyển nhượng lại cho cá nhân khác thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất nêu trên thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

Trường hợp sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Công ty có đầu tư thêm, xây dựng cơ sở hạ tầng trên đất để chuyển nhượng thì hoạt động chuyển nhượng cơ sở hạ tầng gắn với chuyển quyền sử dụng đất áp dụng thuế suất thuế GTGT 10%; giá tính thuế GTGT được xác định theo hướng dẫn tại điểm 1.8 mục I phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và công văn số 10383/TCT-CS ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty cổ phần Kho vận giao nhận ngoại thương TP.HCM được biết. / *1/20*

Nơi nhận: *M*

- Như trên;
- Cục thuế TP. Hồ Chí Minh;
- Cục thuế TP Hà Nội;
- Vụ PC, CST – BTC;
- Lưu: VT, PC, CS(3b) *ph*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Vu Thị Mai

09570679