

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 9532 /CT-TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2015

V/v: Chính sách thuế đối với hoạt
động chuyển nhượng bất động sản

Kính gửi: Công ty TNHH Việt Nam Land SSG
Địa chỉ: Tầng lửng, Topaz 1, 92 Nguyễn Hữu Cảnh,
Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
MST: 0303474425

Trả lời văn thư số 064/BGD/2015 ngày 29/09/2015 của Công ty về chính sách thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 10, Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

a) Giá đất được trừ để tính thuế-GTGT được quy định cụ thể như sau:

a.1) Trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật.

...

a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng.

Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

...”.

Trường hợp theo trình bày Công ty được Nhà nước giao đất (có nộp tiền sử dụng đất) hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân

để xây dựng nhà phố, biệt thự để kinh doanh. Theo thiết kế, ngoài diện tích xây dựng để kinh doanh hoặc chuyển nhượng, còn có diện tích để xây dựng khu vực cảnh quan, sân vườn, hành lang (diện tích sở hữu chung) và chỉ dùng cho mục đích công cộng thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước (nếu được Nhà nước giao đất nộp tiền sử dụng đất) hoặc tổng giá đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu nhận chuyển nhượng lại).

Ví dụ:

- Tổng diện tích đất khi nhận chuyển nhượng của các tổ chức, cá nhân: 10.000 m²;
- Tổng giá đất khi nhận chuyển nhượng và tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước: 50.000 triệu đồng;
- Diện tích xây dựng được duyệt để kinh doanh và chuyển nhượng là: 5.000m²;
- Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT cho 1m² để kinh doanh hoặc chuyển nhượng: 50.000 triệu đồng/5.000 m² = 10 triệu đồng/m².

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

Nơi nhận

- Như trên;
 - Phòng Pháp chế;
 - Phòng KTT 2;
 - Lưu: (JTHT,VT)
- 2532-6625798/2015-pdhoa

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lệ Nga