

Số: 46419 / CT-TTHT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Ông Lê Thanh Hùng  
(Địa chỉ: P1411 V4 Chung cư Home City, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy  
TP Hà Nội – ĐT: 0913081949)

Trả lời công văn không số ngày 25/04/2017 và công văn bổ sung hồ sơ ngày 19/05/2017 của ông Lê Thanh Hùng về vướng mắc chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 36, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở quy định:

*"Điều 36. Bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu .*

*1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).*

... "

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế GTGT và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT.

+ Tại Điều 7 quy định giá tính thuế GTGT như sau:

*" 5. Đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại theo quy định của pháp luật về thương mại, giá tính thuế được xác định bằng không (0); trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại nhưng không thực hiện theo quy định của pháp luật về thương mại thì phải kê khai, tính nộp thuế như hàng hóa, dịch vụ dùng để tiêu dùng nội bộ, biếu, tặng, cho.*

...

*b) Đối với hình thức bán hàng, cung ứng dịch vụ với giá thấp hơn giá bán hàng, dịch vụ trước đó thì giá tính thuế GTGT là giá bán đã giảm áp dụng trong thời gian khuyến mại đã đăng ký hoặc thông báo.*

...

*10. 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.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m<sup>2</sup> nhà để bán được xác định bằng giá đất*



được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

..."

- Căn cứ Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ.

+ Tại Điểm c Khoản 2 Điều 3 quy định một số trường hợp cụ thể áp dụng giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

"c) Một số trường hợp cụ thể áp dụng giá tính lệ phí trước bạ nhà như sau:

...

c.4) Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà cao hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà.

Trường hợp giá nhà tại hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhà, hợp đồng mua bán nhà thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ;

c.5) Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà chung cư bao gồm cả giá trị đất được phân bổ. Hệ số đất phân bổ để tính lệ phí trước bạ nhà chung cư được áp dụng theo hệ số phân bổ của loại nhà chung cư tương ứng theo quy định của pháp luật về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp."

+ Tại Điều 4 quy định mức thu lệ phí trước bạ như sau:

"Điều 4. Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%)

1. Nhà, đất mức thu là 0,5%.

...

8. Xác định số tiền lệ phí trước bạ nộp ngân sách Nhà nước.

$$\text{Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng)} = \text{Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ (đồng)} \times \text{Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (\%)}$$

..."

Căn cứ quy định trên, Cục thuế TP Hà Nội trả lời ông Lê Thanh Hùng như sau:

1. Về nội dung liên quan đến chương trình ưu đãi của chủ đầu tư:

Trường hợp Chủ đầu tư có thực hiện giảm giá bán căn hộ chung cư cho ông Lê Thanh Hùng nhưng không đăng ký chương trình giảm giá hàng bán với Sở Công thương, thì Chủ đầu tư xuất hóa đơn theo đúng giá đã ghi trên hợp đồng mua bán.



Nội dung liên quan đến chương trình ưu đãi miễn phí dịch vụ căn hộ trong vòng 3 năm cho khách hàng của Chủ đầu tư, Cục Thuế TP Hà Nội đã có công văn báo cáo, xin ý kiến Tổng cục Thuế. Khi nhận được hướng dẫn, Cục Thuế TP Hà Nội sẽ thông báo để đơn vị được biết và thực hiện.

2. Về nội dung liên quan đến kinh phí bảo trì và lệ phí trước bạ:

- Trường hợp Chủ đầu tư chung cư ký hợp đồng bán căn hộ cho người mua nhà thì kinh phí bảo trì người mua nhà phải đóng là 2% giá trị trước thuế GTGT của căn hộ. Trong đó:

+ Giá trị trước thuế GTGT của căn hộ bằng (=) giá tính thuế GTGT cộng (+) giá đất được trừ để tính thuế GTGT;

+ Kinh phí bảo trì người mua phải đóng bằng (=) 2% nhân (x) Giá trị trước thuế GTGT của căn hộ.

- Nội dung liên quan đến lệ phí trước bạ, đề nghị người nộp thuế thực hiện theo quy định tại Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo Ông Lê Thanh Hùng được biết và thực hiện. ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).



Mai Sơn

