

Số: 908 /TCT-CS
V/v: giá tính thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2015

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia
(Số 01 Bạch Đằng, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 06/2015/VLA-PHG ngày 29/1/2015 của Công ty cổ phần đầu tư Việt Liên Á-Phú Hưng Gia, công văn số 998/CT-TT4 ngày 26/01/2015 của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn vướng mắc về thuế GTGT đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng quy định giá tính thuế như sau:

“1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyên 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.”

Căn cứ công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản từ ngày 01/1/2009 như sau:

“1. Từ ngày 01/01/2009, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT là giá chuyên 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 tại 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.”

Căn cứ Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/1/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng quy định giá tính thuế :

“9. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyên 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) Đối với 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;”

Theo trình bày tại công văn của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh và công văn của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á-Phú Hưng Gia thì Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á-Phú Hưng Gia kinh doanh bất động sản, nhà ở, văn phòng cho thuê. Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 01/08/2008 và Quyết định số 3720/QĐ-UBND ngày 04/08/2011 điều chỉnh Quyết định số 3310/QĐ-UBND để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp Sài Gòn Airport Plaza tại địa chỉ: Số 01 đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh. Công ty đã nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 và Quyết định số 5627/QĐ-UBND ngày 10/12/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Từ năm 2011, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng căn hộ và một phần quyền sử dụng đất tại Khu phức hợp Sài Gòn Airport Plaza.

Căn cứ các quy định trên, việc xác định giá tính thuế GTGT và giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

- Đối với các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký và thu tiền từ năm 2011 đến ngày 29/2/2012, giá tính thuế GTGT và giá đất được trừ được xác định theo quy định tại Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính.

- Đối với các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký và thu tiền từ ngày 01/3/2012, giá tính thuế GTGT và giá đất được trừ được xác định theo quy định tại Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/1/2012 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh căn cứ tình hình thực tế và các tài liệu có liên quan đến việc kê khai thuế GTGT của Công ty nêu đã xác định theo hóa đơn, hợp đồng mua bán với khách hàng và nêu giá đất do Công ty đã kê khai phù hợp với giá thực tế thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT theo giá Công ty đã kê khai là phù hợp.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á-Phú Hưng Gia được biết././*nm*

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC – TCT;
- Lưu: VT, CS (3).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Ho Anh Tuấn