

Số: 2361 /TCT-PCCS
V/v: chính sách thuế

Hà nội, ngày 05 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Bình Thuận

Tổng cục thuế nhận được công văn số 680/CT-TTr1 ngày 31/5/2006 của Cục thuế tỉnh Bình Thuận về vướng mắc chính sách thuế. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại Khoản 1 Điều 101 Chương X Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai quy định điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê: "Tổ chức kinh tế, người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền nhà mà chưa xây dựng nhà ở."

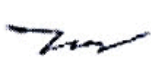
Căn cứ vào quy định trên, đối với các cơ sở kinh doanh có các dự án đầu tư được Nhà nước giao đất xây nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật sau ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành thì không được phép chuyển quyền sử dụng đất nếu không có bất kỳ hình thức đầu tư tác động trên diện tích đất được giao. Đối với các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, nếu cơ sở kinh doanh chuyển quyền sử dụng đất mà không có bất kỳ hình thức đầu tư nào trên đất thì cơ sở kinh doanh không phải kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng đối với phần chênh lệch từ giá bán trừ đi tiền sử dụng đất khi giao đất nhưng phải tính vào thu nhập khác để tính thu nhập chịu thuế.

2. Tại điểm 10 Mục I Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng hướng dẫn: "Đối với các cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật để bán, để chuyển nhượng gắn với chuyển quyền sử dụng đất, giá tính thuế GTGT đối với

nhà, cơ sở hạ tầng bán ra hoặc chuyển nhượng là giá bán, giá chuyển nhượng chưa có thuế, trừ tiền sử dụng đất theo giá đất quy định khi giao đất"

Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất xây nhà để bán thì giá tính thuế giá trị gia tăng đối với nhà bán ra hoặc chuyển nhượng là giá bán chưa có thuế trừ đi tiền sử dụng đất theo giá đất đã nộp khi giao đất tính trên m² bán cho hộ gia đình. Số tiền sử dụng đất đã nộp cho phân diện tích đường nội bộ, công viên và các diện tích sử dụng chung không được phân bổ để tính trừ vào giá tính thuế giá trị gia tăng của diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng.

3. Căn cứ vào điểm 5 Mục IV Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ tài chính thì: Trường hợp doanh nghiệp xây lắp xây dựng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân yêu cầu chủ nhà nộp trước số tiền bao gồm cả thuế giá trị gia tăng vào Ngân sách Nhà nước theo thiết kế, dự toán được duyệt. Khi quyết toán chính thức công trình, số tiền thực tế thấp hơn dự kiến thì doanh nghiệp xây lắp phải lập biên bản hoặc có thoả thuận bằng văn bản ghi rõ mức giá tăng (giảm) theo hoá đơn bán hàng (số ký hiệu, ngày, tháng của hoá đơn, thời gian), lý do tăng (giảm) giá, đồng thời lập hoá đơn để điều chỉnh mức giá được điều chỉnh. Hoá đơn ghi rõ điều chỉnh giá cho hàng hoá, dịch vụ tại hoá đơn số, ký hiệu... Căn cứ vào hoá đơn điều chỉnh giá, Công ty kê khai điều chỉnh doanh số mua, bán, thuế đầu vào, đầu ra với Nhà nước và hoàn trả lại tiền cho cá nhân, hộ gia đình.

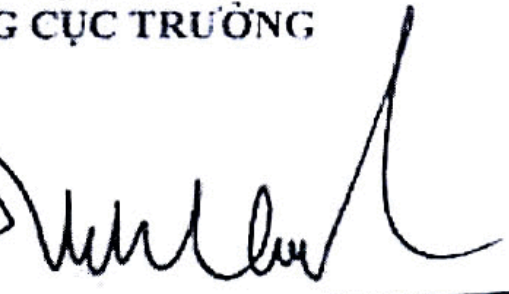
Tổng cục Thuế thông báo để các Cục thuế, Công ty biết và thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: VT, PCCS (2b).v

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG




Phạm Duy Khương