

Số: 2641 /TCT-PCCS
V/v: kê khai, nộp thuế khi bán nhà

Hà nội, ngày 26 tháng 7 năm 2006

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hà Nội

Trà lời công văn số 7797/CT-THDT ngày 23/6/2006 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc kê khai, nộp thuế khi bán nhà, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 7 Chương II Luật số 02/1997 ngày 10/5/1997 của Quốc hội quy định giá tính thuế giá trị gia tăng: “đối với hàng hoá, dịch vụ là giá bán chưa có thuế giá trị gia tăng”

Tại Điều 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 giá tính thuế giá trị gia tăng: “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 giá trị gia tăng 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”.

Tại Điều 4 Chương II Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định: “Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ tiền bán hàng, tiền cung ứng dịch vụ kể cả trợ giá, phụ thu, phụ trội mà cơ sở kinh doanh được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

Căn cứ vào các quy định trên thì trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán cho các đối tượng chính sách theo phương thức đối tượng chính sách nộp tiền cho doanh nghiệp tương ứng với giá thành để sản xuất ra nhà đó, phần chênh lệch còn lại giữa giá bán và giá thành, người mua nộp vào Ngân sách Thành phố thông qua quỹ đầu tư phát triển của Thành phố hoặc doanh nghiệp được uỷ quyền thu, nộp ngân sách Thành phố trong thời gian tối đa 20 năm thì doanh

nghiệp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán vẫn phải nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp trên giá bán cho đối tượng chính sách. (bao gồm cả giá thành xây dựng nhà cộng với phần chênh giữa giá bán và giá thành người mua nộp Ngân sách Thành phố)

Việc số thuế giá trị gia tăng của phần doanh thu chênh lệch giữa giá bán và giá thành có được trừ vào số tiền nộp Quỹ đầu tư phát triển của thành phố hay không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà nội.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PCCS (2b).₄

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

09693631