

Số: 2013/TCT-PCCS
V/v: Thuế GTGT đối với KD cơ sở
hạ tầng, chuyển nhượng dự án

Hà nội, ngày 25 tháng 5 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Trả lời Công văn số 1571 CT/TTHT ngày 13/4/2007 của Cục Thuế tỉnh Long An và Công văn số 5112/CT-TTHT ngày 13/11/2006 hỏi về chính sách thuế GTGT đối với chuyển quyền sử dụng đất; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 7, Khoản 8, Điều 6 Nghị định số 158/2003/NĐ-CP ngày 10/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế GTGT và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT quy định: "...Đối với hoạt động đầu tư xây dựng nhà để bán, xây dựng cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng của các đơn vị được Nhà nước giao đất, giá tính thuế là giá bán nhà, cơ sở hạ tầng gắn với đất, trừ (-) tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước.

8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng được trừ (-) giá đất theo quy định để xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước hoặc để xác định tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm bán bất động sản."

- Tại điểm 10, 11, Mục I Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành pháp luật về thuế giá trị gia tăng nêu: "10- 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...

11 - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản."

Căn cứ các quy định trên, việc kê khai nộp thuế GTGT đối với từng trường hợp được thực hiện như sau:

- Cơ sở kinh doanh được nhà nước giao đất thuộc diện nộp tiền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh, đã đầu tư chi phí để san lấp mặt bằng (không phân biệt chưa đầu tư hoặc đã đầu tư nhà xưởng, cơ sở hạ tầng để thực hiện dự án kinh doanh). Sau đó không tiếp tục thực hiện dự án kinh doanh và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng nhà xưởng, chi phí đầu tư trên đất kèm theo chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác thì phải kê khai nộp thuế GTGT. Giá tính thuế GTGT được trừ tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố quy định tại thời điểm giao đất.

- Cơ sở kinh doanh được nhà nước cho thuê đất, đã đầu tư nhà xưởng, cơ sở hạ tầng và tiến hành sản xuất, kinh doanh, sau đó giải thể, bán tài sản kèm theo chuyển quyền thuê đất (kể cả dưới hình thức nhà nước làm thủ tục thu hồi đất của bên bán, sau đó ký lại hợp đồng thuê đất với bên mua tài sản) thì phải hạch toán riêng doanh thu bán tài sản và doanh thu chuyển quyền thuê đất để kê khai nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Trường hợp, đơn vị không hạch toán riêng được doanh thu của từng hoạt động thì thuế thu nhập từ chuyển quyền thuê đất được tính trên toàn bộ doanh thu bao gồm cả tiền bán tài sản theo quy định tại điểm 1.2b, Mục IV Phần C Thông tư 128/2003/TT-BTC.

- Cơ sở kinh doanh đặt trụ sở chính ở địa phương khác có hoạt động chuyển nhượng dự án, tài sản kèm theo chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất phải kê khai nộp thuế GTGT, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất theo hướng dẫn tại điểm 2, Mục II Phần C Thông tư số 120/2003/TT-BT. nêu trên và điểm 2b Công văn của Bộ Tài chính số 11684/BTC-TCT ngày 16/9/2005 hướng dẫn về thuế Thu nhập doanh nghiệp.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, PCCS (2b)5



KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Phạm Duy Khương

09670217