

Số: 2185 /TCT-PCCS
V/v: thuế GTGT khi chuyển
quyền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 06 tháng 6 năm 2007

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh thành phố trực thuộc TW

Tổng cục Thuế nhận được công văn của một số Công ty đề nghị hướng dẫn việc xuất hoá đơn GTGT công trình xây dựng, chính sách thuế đối với dự án xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó phân lô chuyển nhượng nền nhà và thuế GTGT khi chuyển quyền sử dụng đất; Tổng cục thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1 mục VI phần B Thông tư số 120/2002/TT-BTC ngày 30/12/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 89/2002/NĐ-CP ngày 7/11/2002 của Chính phủ về việc in, phát hành, quản lý, sử dụng hoá đơn quy định:

“1.1- Tổ chức, cá nhân khi bán, trao đổi hàng hoá, dịch vụ phải lập hoá đơn theo quy định và giao cho khách hàng.

1.2- Thời điểm lập hoá đơn: Hoá đơn phải lập ngay khi cung cấp hàng hoá, dịch vụ và các khoản thu tiền phát sinh theo quy định”

Căn cứ 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 GTGT và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT; Trường hợp các Công ty được Nhà nước giao đất thực hiện cơ chế đổi đất lấy cơ sở hạ tầng để xây dựng nhà để bán và phân lô bán nền (không đầu tư cơ sở hạ tầng) thì:

1. Đối với diện tích đất Công ty xây dựng nhà để bán khi hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng Công ty phải lập hoá đơn GTGT với thuế suất thuế GTGT là 10%, kê khai nộp thuế GTGT, TNDN của hoạt động bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất. Giá tính thuế GTGT được xác định là giá bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất trừ tiền sử dụng đất nộp NSNN.

Công ty có thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với kết cấu hạ tầng trên đất phải kê khai nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Cách xác định doanh thu, chi phí chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo hướng dẫn tại mục IV phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính.

2. Đối với diện tích đất phân lô bán nền (không đầu tư hạ tầng) chuyển nhượng cho khách hàng, Công ty lập hoá đơn GTGT với mức thuế suất 10%. Giá tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng đất nền trừ đi tiền sử dụng đất của diện tích chuyển đổi tương ứng.

Tiền sử dụng đất cho 1m² chuyển đổi được tính như sau:

$$\frac{\sum \text{giá trị công trình chuyển đổi}}$$

$$\text{diện tích đất được chuyển đổi}$$

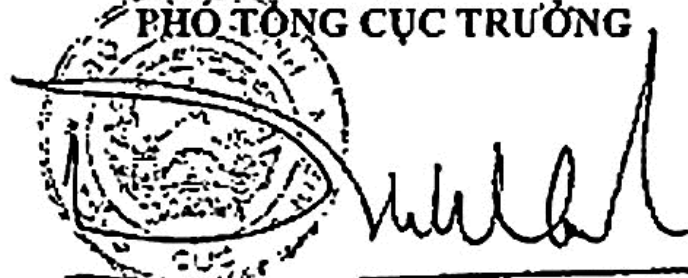
Công ty kê khai, nộp thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất. Cách xác định doanh thu, chi phí chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo hướng dẫn tại mục IV phần C Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính.

Tổng Cục thuế trả lời để các Công ty biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Công ty TM và XD Minh Linh;
- Công ty TNHH Thương mại XNK Hải Dền;
- Công ty cổ phần An Viên;
- Lưu: VT, PCCS (2b)

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



Phạm Duy Khương