

Số: 4968 /TCT-CS
V/v chính sách thuế đối với
chuyển quyền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2007

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 11460/CV/CT-HTr ngày 21/8/2007 của Cục thuế TP Hà Nội về chính sách thuế đối với chuyển quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Tại điểm 11 Mục I phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định: “Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được tính giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nhận quyền sử hữu hoặc sử dụng bất động sản”.

Tại điểm 1.6 mục II phần A Thông tư số 32/2007/TT-BTC nêu trên quy định: “Chuyển quyền sử dụng đất” không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.

Căn cứ quy định trên, đề nghị Cục thuế TP Hà Nội kiểm tra trên thực tế việc chuyển nhượng đất của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Hoà Phát để hướng dẫn thực hiện.

Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Hoà Phát mua lô đất tại địa chỉ 23 Lý Thái Tổ (Hà Nội) cùng với nhà trên đất để thực hiện dự án nhưng sau khi tiến hành phá dỡ ngôi nhà, Công ty không tiếp tục thực hiện dự án do gặp nhiều khó khăn và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nền móng, cơ sở hạ tầng điện, nước...thì phải kê khai, nộp thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản với thuế suất thuế GTGT 10%. Giá tính thuế GTGT là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng trừ đi giá đất do UBND TP Hà Nội quy định tại thời điểm mua nhà.

Trường hợp Công ty chuyển nhượng lô đất, không còn nhà và hạ tầng trên đất thì việc chuyển nhượng này không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT.

2. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Hoà Phát phải nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với việc chuyển nhượng lô đất trên. Giá vốn của lô đất chuyển quyền được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế chuyển quyền sử dụng đất Công ty đã nộp

thay cho người bán trước đây không được tính vào giá vốn của lô đất khi tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế TP Hà Nội biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty CPXD và PT đô thị Hoà Phát (22 Hàng Chuối, Hà Nội);
- Vụ Pháp chế; Vụ CST;
- Ban HT, PC, TTID;
- Lưu: VT, CS (3)

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



[Handwritten signature]

Phạm Duy Khương

09648349