

Số: 5001 /TCT-CS
V/v giá tính thuế GTGT đối
với chuyển nhượng BĐS trên
đất thuê.

Hà Nội, ngày 03 tháng 12 năm 2009

Kính gửi: Cục thuế TP. Đà Nẵng.

Trà lời công văn số 3415/CT-TTHT ngày 28/7/2009 của Cục thuế TP. Đà Nẵng hỏi về giá tính thuế GTGT đối với chuyển nhượng bất động sản trên đất thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn Luật thuế GTGT và Nghị định 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2009 của Chính phủ quy định: "1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ)."

Căn cứ quy định trên: Từ ngày 01/01/2009 đối với hoạt động kinh doanh BĐS (xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán, chuyển nhượng) giá đất được trừ khi xác định giá tính thuế GTGT là giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai. Bộ Tài chính đã có công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 hướng dẫn.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế biết./././

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC;
- Ban PC;
- Lưu: VT, CS (03).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương