

Số: 1841 /CT-TTHT
V/v: Thuế giá trị gia tăng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2010

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Phú Hoàng Anh
Địa chỉ: 549-551 Nguyễn Tri Phương, P.14, Q.10
Mã số thuế: 0304832560

Trả lời văn thu số 37/PHA/2010 ngày 09/3/2010 của Công ty về doanh thu tính thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với hoạt động chuyển nhượng nhà cao tầng, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm 1.8 mục I và điểm 2.13 mục IV phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế GTGT (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009):

“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.” và

“Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, cơ sở kinh doanh phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT. 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 được tính trừ tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ) theo quy định.”;

- Căn cứ công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài Chính về chính sách thuế GTGT thì:

“ Từ ngày 01/01/2009, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế do người nộp thuế (cơ sở kinh doanh bất động sản) tự khai tại thời điểm chuyển nhượng. Giá đất thực tế do cơ sở kinh doanh bất động sản tự khai tại thời điểm chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Cơ sở kinh doanh bất động sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT.

Cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện lập hóa đơn GTGT theo hướng dẫn tại điểm 2.13 mục IV phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế GTGT.

.....”

- Căn cứ tiết b điểm 1 công văn số 18044/BTC-TCT ngày 23/12/2009 của Bộ Tài Chính về chính sách thuế thì: hệ số phân bổ giá trị quyền sử dụng đất cho nhà cao tầng được xác định trên cơ sở bình quân theo diện tích xây dựng của tòa nhà (bao gồm cả tầng hầm);

Trường hợp của Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và thu tiền lần đầu từ năm 2009 thì doanh thu tính thuế GTGT được trừ giá trị quyền sử dụng đất thực tế do Công ty tự khai tại thời điểm chuyển nhượng và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác theo hướng dẫn nêu trên. Trường hợp bất động sản chuyển nhượng là căn hộ nhà cao tầng thì giá trị đất được trừ khi tính thuế GTGT được phân bổ theo hướng dẫn tại tiết b điểm 1 công văn số 18044/BTC-TCT nêu trên.

Ví dụ: Trường hợp Công ty được giao đất xây dựng căn hộ chung cư cao tầng với diện tích đất được giao theo dự án là 4.000 m², trong đó, diện tích đất xây dựng khối chung cư là 1.000 m², chung cư cao 25 tầng (bao gồm cả tầng hầm của chung cư), diện tích sàn xây dựng là 1.000 m² x 25 tầng = 25.000 m². Giả sử giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do Công ty tự xác định là 25.000.000 đồng /m², thì căn hộ 100 m² giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là:

Giá trị đất được trừ của khối chung cư cho 1.000 m²:

$$25.000.000 \text{ đồng /m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 = 25.000.000.000 \text{ đồng.}$$

Trị giá đất được trừ phân bổ cho 1 m² sàn xây dựng:

$$\frac{25.000.000.000 \text{ đồng}}{25.000 \text{ m}^2} = 1.000.000 \text{ đồng /m}^2$$

Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với căn hộ 100 m² là:

$$1.000.000 \text{ đồng /m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 100.000.000 \text{ đồng.}$$

Cục Thuế TP. thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. *ax*

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. KT4;
- P. PC;
- Lưu: HC, TTHT
509-37034/2010 Htuyen

TUQ. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG PHÒNG TUYÊN TRUYỀN
HỖ TRỢ NGƯỜI NỘP THUẾ

ax
Trần Thị Lệ Nga