

Số: 2901 /CT-TTHT
V/v: xác định hệ số phân bổ
giá trị quyền sử dụng đất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 5 năm 2010

Kính gửi: Chi Cục Thuế Quận 5
Địa chỉ: 262-264 Trần Phú, P. 8, Quận 5

Trả lời văn thư số 2156/CCTQ.5-TB ngày 04/05/2010 của Chi Cục thuế về cách xác định hệ số phân bổ giá trị quyền SDD, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

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 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. Thời gian thực hiện từ ngày 01/01/2009.

Ví dụ: Trường hợp Công ty A 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 A tự xác định là 25.000.000 đồng /m², thì căn hộ 100 m² giá đất được trừ khi tính thuế GTGT được xác định theo 1 trong 2 cách sau:

Cách 1: Lấy tổng giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng của chung cư phân bổ đều cho diện tích sàn xây dựng để tính giá trị 1 m² đất được trừ phân bổ cho 1 m² sàn xây dựng .

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 của 1 tầng cho chung cư 25 tầng là:

09555814

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

Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với căn hộ 100 m² tại 1 tầng là:

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

Cách 2: Lấy đơn giá đất tại thời điểm chuyển nhượng phân bổ đều cho số tầng của chung cư để tính giá trị 1 m² đất được trừ phân bổ cho từng tầng.

Trị giá đất được trừ phân bổ cho 1 m² sàn xây dựng của 1 tầng chung cư 25 tầng là:

$$\frac{25.000.000 \text{ đồng/m}^2}{25 \text{ tầng}} = 1.000.000 \text{ đồng /m}^2$$

Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với căn hộ 100 m² tại 1 tầng là:

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT (Vụ Chính sách) “Đề báo cáo”
- CCT Các Q/H: để thực hiện thống nhất
- P. PC;
- Lưu: HC, TTHT
970/10 – 7199 theo

**TU. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG PHÒNG TUYÊN TRUYỀN
HỖ TRỢ NGƯỜI NỘP THUẾ**



Trần Thị Lệ Nga

09555514