

Số: 2847/TCT- CS
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 2 tháng 8 năm 2010

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Lào Cai.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 423/CT-CV ngày 02/04/2010 của Cục Thuế tỉnh Lào Cai hỏi về thuế GTGT đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Tại công văn nêu trên, Cục Thuế có trình bày:

Công ty đầu tư xây dựng các công trình tỉnh Lào Cai tự bỏ vốn để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quyết định của UBND tỉnh Lào Cai gồm các hạng mục đào, đắp nền đường, mặt đường bê tông nhựa, công trình thoát nước ngang, thoát nước dọc, vỉa hè, san tạo mặt bằng hai bên đường B1 và đường nhánh, chợ theo quy hoạch chia lô đường B1. Công ty được UBND tỉnh thanh toán bằng quỹ đất hai bên đường B1 và được phép chuyển giao quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo giá thỏa thuận. Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh từ năm 2003 đến nay vẫn tiếp tục.

Về nội dung nêu trên, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

Điều 11 mục I Phần B Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính quy định:

“11 - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản”.

Điều 11 Mục I Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính quy định:

“11- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nhận quyền sở hữu hoặc sử dụng bất động sản”.

Điều 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính 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 tại Điều 6,7,8,9 Luật kinh doanh bất động sản.

Trường hợp Công ty đầu tư xây dựng các công trình tỉnh Lào Cai (sau đây gọi là Công ty) bỏ vốn để đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án xây dựng đường B1 tỉnh Lào Cai theo hình thức đối đất lấy cơ sở hạ tầng, Công ty được UBND tỉnh thanh toán bằng quỹ đất hai bên đường B1 và được phép chuyển giao quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo giá thỏa thuận thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất của Công ty là hoạt động kinh doanh bất động sản.

Vì vậy, khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng, Công ty phải kê khai nộp thuế GTGT. Giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản (giá chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng) và Công ty được trừ giá đất theo quy định tại từng thời điểm, cụ thể:

- Tại thời điểm Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành: Giá tính thuế GTGT được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.

- Tại thời điểm Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 9/4/2007 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành: Giá tính thuế GTGT được trừ giá đất theo giá do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm nhận quyền sở hữu hoặc sử dụng bất động sản.

- Tại thời điểm Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành: Giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Lào Cai biết căn cứ tình hình thực tế để hướng dẫn đơn vị thực hiện theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Vụ Pháp chế - Bộ TC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Thị Mai