

Số: **360/H** /TCT- CS
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 16 tháng 9 năm 2010

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế
Xây dựng Thương mại Nhấn Đạt.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 69/CV-2010 ngày 05/7/2010 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Nhấn Đạt hỏi về thuế GTGT đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Nhấn Đạt tại tỉnh Kiên Giang. Tại công văn nêu trên, Công ty có trình bày:

Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Nhấn Đạt (sau đây gọi là Chi nhánh) tự bỏ vốn đầu tư xây dựng công trình công viên lấn biển thị xã Rạch Giá tỉnh Kiên Giang theo quyết định của UBND tỉnh Kiên Giang. Chi nhánh được UBND tỉnh Kiên Giang thanh toán bằng quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng và được phép chuyển giao quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định của pháp luật.

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

Điểm 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”.

Điểm 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”.

Điểm 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 Chi nhánh tự bỏ vốn đầu tư xây dựng công trình công viên lần biên thị xã Rạch Giá tỉnh Kiên Giang theo hình thức đổi đất lấy cơ sở hạ tầng, Chi nhánh được UBND tỉnh thanh toán bằng quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng và được phép chuyển giao quyền sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định của pháp luật thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất của Chi nhánh là hoạt động kinh doanh bất động sản.

Vì vậy, khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng, Chi nhánh 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 Chi nhánh 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 đề Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Nhân Đạt được biết.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Kiên Giang;
- Vụ Pháp chế - Bộ TC;
- Vụ Pháp chế - TCT;
- Lưu VT, CS (3b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Vũ Thị Mai