

Số: *1075* /TCT- CS

V/v chính sách thuế GTGT đối
với khoản kinh phí bảo trì phần sở
hữu chung của nhà chung cư.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2012

Kính gửi:

- Cục thuế thành phố Hà Nội;
- Cục thuế thành phố Hải Phòng;
- Cục thuế TP Hồ Chí Minh;
- Cục thuế tỉnh Đà Nẵng;
- Cục thuế tỉnh Khánh Hoà.

Tổng cục Thuế nhận được công văn của một số Cục thuế và Doanh nghiệp đề nghị hướng dẫn về chính sách thuế GTGT đối với khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Theo trình bày của Cục thuế và doanh nghiệp, Hiện nay, trên địa bàn một số tỉnh, thành phố phát sinh hoạt động mua bán nhà chung cư, trong hợp đồng mua bán có thoả thuận chủ đầu tư thu khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền bán căn hộ). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 3, Điều 4, Chương II, Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế GTGT quy định: “3. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì giá đất được trừ tính theo do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng”.

Tại Khoản 1.8, Mục I, Phần B, Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “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 Khoản 1, Điều 51, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở, quy định:

"1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng bán căn hộ kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư có trách nhiệm nộp các khoản kinh phí sau đây:

- Đối với diện tích nhà bán phải nộp 2% tiền bán, khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán;

- Đối với phần diện tích nhà mà chủ đầu tư giữ lại, không bán (không tính phần diện tích thuộc sử dụng chung) thì chủ đầu tư phải nộp 2% giá trị của phần diện tích đó; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

b) Khoản kinh phí quy định tại điểm a khoản này được trích trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này) và được gửi vào ngân hàng thương mại do Ban quản trị nhà chung cư quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần sở hữu chung theo quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư;"

Để có cơ sở hướng dẫn về thuế GTGT đối với khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, đề nghị các Cục thuế báo cáo cụ thể:

1. Chủ đầu tư khi bán căn hộ theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, thu khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% tiền bán căn hộ), có thoả thuận rõ trong hợp đồng mua bán thì chủ đầu tư thực hiện kê khai, nộp thuế như thế nào?

2. Ý kiến của Cục thuế về chính sách thuế áp dụng đối với khoản kinh phí mà Chủ đầu tư thu của khách hàng nêu trên.

Báo cáo của các Cục thuế gửi về Tổng cục Thuế trước ngày 6/4/2011 để Tổng cục hướng dẫn phù hợp và thống nhất. Điện thoại liên hệ 043.9727779, Fax 043.9727739; Email: tdha@gdt.gov.vn.

Nơi nhận: 1

- Như trên;
- PTCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Lưu: VT, CS(2b).

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VI PHẠNG VỤ CHÍNH SÁCH
THIÊN TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Tân