

Số: **1892** /TCT-CS
V/v khai, nộp thuế đối với
kinh doanh bất động sản

Hà Nội, ngày **04** tháng **6** năm 2012

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Kiên Giang.

Trả lời công văn công văn số 279/CT-KTT ngày 23/04/2012 của Cục Thuế tỉnh Kiên Giang về việc kê khai, nộp thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn Luật thuế GTGT và Nghị định 123/2008/NĐ-CP 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)."

Điểm 2.13 Mục IV Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định: "Cơ sở kinh doanh được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà để bán, cho thuê; đầu tư cơ sở hạ tầng để bán, cho thuê; dịch vụ vận tải; dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế thì lập hoá đơn như sau:

a) Dòng giá bán ghi giá bán nhà, cơ sở hạ tầng (trên hoá đơn ghi tách riêng giá bán nhà và giá đất hoặc giá thuê đất, giá cho thuê cơ sở hạ tầng); doanh thu về vận tải; doanh thu du lịch lữ hành trọn gói chưa có thuế GTGT.

b) Dòng giá tính thuế GTGT là giá được xác định theo điểm 1.8 mục I phần B Thông tư này; doanh thu vận tải; doanh thu du lịch đã trừ các chi phí phát sinh ở nước ngoài như ăn, ở, cước vận chuyển.

c) Dòng thuế suất, tiền thuế GTGT, giá thanh toán ghi theo quy định.

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."

Tại khoản 4 Điều 8 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định: "Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ."

Tại điểm 2.11 Phụ lục IV kèm theo Thông tư số 153/2010/TT-BTC ngày 28/09/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hóa đơn quy định: "Trường hợp tổ chức, cá nhân 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, tổ chức, cá nhân 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."

Tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 mục II phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định: "...Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo doanh thu trừ chi phí.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm."

Căn cứ quy định trên: Từ ngày 01/01/2009 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 (kể cả hợp đồng góp vốn) thì khi thu tiền cơ sở kinh doanh BĐS phải lập hóa đơn, kê khai nộp thuế GTGT.

Về thuế TNDN: thực hiện theo quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 mục II phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./. *AMM*

Nơi nhận: *ll*

- Như trên;
- Vụ Pháp chế-BTC; */*
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, PC, CS (2b). *7*

