

Số: **1301** /TCT-CS
V/v Giá tính thuế GTGT
đối với hoạt động chuyển
nhượng BĐS.

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2013

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Hưng Yên.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2623/CT-TTHT ngày 14/9/2012 của Cục thuế tỉnh Hưng Yên về việc xác định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) đối công trình lấy đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo quy định tại điểm a.5 Khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT thì:

“9. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

a) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

a.5) Trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) đối công trình lấy đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật”;

Tại Điều 2 và Điều 4 Hợp đồng số 164/2010/HĐ/VH-SGTHY ngày 25/02/2010 về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường giao thông liên tỉnh Hưng Yên – Hà Nội (đoạn từ Văn Giang đến xã Dân Tiến huyện Khoái Châu) được ký giữa Sở Giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên (Bên A) và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Bên B) quy định:

“Điều 2: Nội dung hợp đồng

Bên A đồng ý giao cho Bên B là nhà đầu tư thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường giao thông liên tỉnh Hưng Yên – Hà Nội (đoạn từ Văn Giang đến xã Dân Tiến huyện Khoái Châu) theo quy mô dự án được phê duyệt tại Quyết định 1431/QĐ-UB ngày 25/6/2004 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tuyến đường giao thông liên tỉnh Hưng Yên – Hà Nội) và các văn bản chỉ đạo của Tỉnh ủy - UBND tỉnh Hưng Yên, các quy định của pháp luật hiện hành, theo phương thức sử dụng quỹ đất của Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định tại Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 của Bộ Tài chính về cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng”;

“Điều 4: Nguồn vốn và hình thức thanh toán

4.1. Nguồn vốn:

- Nguồn ngân sách của tỉnh Hưng Yên: 422.835.757.652 đồng chi từ nguồn tạo ra từ quỹ đất của Khu Đô thị thương mại và du lịch Văn Giang để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Nguồn vốn của Nhà đầu tư: Toàn bộ phần kinh phí còn lại để hoàn thành dự án.

4.2. Hình thức thanh toán:

Trong quá trình thực hiện dự án, sau khi hoàn thành thủ tục nghiệm thu, quyết toán theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, Hồ sơ sẽ được chuyển sang Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh Hưng Yên để thực hiện thanh toán ghi thu, ghi chi theo Quyết định 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 của Bộ Tài chính”;

Căn cứ các hướng dẫn trên và theo Hợp đồng số 164/2010/HĐ/VH-SGTHY ngày 25/02/2010 ký giữa Sở Giao thông vận tải tỉnh Hưng Yên (Bên A) và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng (Bên B), trường hợp Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng thực hiện theo hình thức xây dựng công trình tuyến đường giao thông liên tỉnh Hưng Yên – Hà Nội (đoạn từ Văn Giang đến xã Dân Tiến huyện Khoái Châu) để đổi lấy đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT (khi Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng thực hiện bán nhà ở tại Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang theo các hợp đồng mua bán nhà ký với khách hàng sau ngày 01/3/2012) là giá được xác định theo Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế tỉnh Hưng Yên được biết./.

Nơi nhận: *AM*

- Như trên;
- Vụ PC, CST – BTC;
- Vụ PC – TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS(2b).

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



C. Cao Anh Tuấn