

Số: 4073 /TCT-CS
V/v: chính sách thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2013

Kính gửi:

- Cục Thuế tỉnh An Giang;
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang.
(Địa chỉ: 326 Hùng Vương, P. Mỹ Long, TP Long Xuyên,
tỉnh An Giang)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 2682/CT-THNVDT ngày 8/10/2012 của Cục Thuế tỉnh An Giang và công văn số 1503 SM/PKT-2013 ngày 15/3/2013 của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang đề nghị hướng dẫn thuế GTGT hoạt động kinh doanh bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế GTGT chuyển quyền sử dụng đất:

Tại khoản 6 Điều 4 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn đối tượng không chịu thuế GTGT: “6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

Tại điểm a4 khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC nêu trên hướng dẫn về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: “a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng (nếu có); cơ sở kinh doanh không được kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT. Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Ví dụ 26: Tháng 7/2011 Công ty A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 200m² đất từ cá nhân B với giá 6 tỷ đồng, Công ty A có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, chứng từ thanh toán tiền cho cá nhân B số tiền 6 tỷ. Công ty A không đầu tư xây dựng gì trên mảnh đất này, tháng 9/2012 Công ty A chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất mua từ cá nhân B nêu trên với giá 9 tỷ đồng thì giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT là giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng (6 tỷ đồng).”

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bán lại cho tổ chức, cá nhân khác, nếu giá chuyển nhượng thấp hơn hoặc bằng giá tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng thì không phát sinh giá trị gia tăng, vì vậy doanh nghiệp không phải tính nộp thuế

GTGT. Nếu giá chuyển nhượng cao hơn giá tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ áp dụng theo quy định tại a4 khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC và theo đúng ví dụ 26 nêu tại Thông tư số 06/2012/TT-BTC nêu trên.

2. Về việc xác định giá đất được trừ:

Tổng cục Thuế nhất trí với đề xuất của Cục Thuế tỉnh An Giang tại 2683/CT-THNVDT ngày 08/10/2012: Trường hợp cơ sở kinh doanh thực hiện phân lô bán nền theo dự án được UBND tỉnh phê duyệt có phát sinh nộp tiền sử dụng đất thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT áp dụng quy định tại điểm a.1 khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh An Giang và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang được biết./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- PTCT Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ PC – TCT;
- Lưu: VT, CS.4

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Tân

09476033