

Số: **4136** /TCT-CS
V/v giá đất được trừ khi
tính thuế GTGT

Hà Nội, ngày **02** tháng **12** năm **2013**

Kính gửi:

- Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh;
- Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt.
(Đ/c: số 422 Đào Trí, Q.7, TP.HCM)

Trả lời công văn số 256/2013/PĐ-TC ngày 03/09/2013 của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và công văn số 4334/CT-TTHT ngày 12/06/2012 của Cục Thuế TP.Hồ Chí Minh về giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 9 Điều 7 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, 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.1) *Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật;*

...

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.”*

Tại Thông tư số 65/2013/TT-BTC ngày 17/05/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 06/2012/TT-BTC nêu trên quy định về giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với chuyển nhượng bất động sản như sau: *“5. Bổ sung điểm a.6 tại điểm a Khoản 9 Điều 7 Mục 1 Chương II như sau:*

“a.6) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển

nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là giá đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng từ người dân và các chi phí khác bao gồm: khoản tiền sử dụng đất nộp NSNN để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, thuế thu nhập cá nhân nộp thay người dân có đất chuyển nhượng (nếu các bên có thỏa thuận doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nộp thay) ”.

6. Bổ sung tại cuối điểm b Khoản 9 Điều 7 như sau:

“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 thì giá đất được trừ được tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án trên tổng số tiền theo hợp đồng hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất được trừ theo quy định.”

Căn cứ quy định nêu trên thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với chuyển nhượng BĐS được xác định như sau:

- Trường hợp doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ thực hiện theo điểm a4 khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC;

- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của người dân theo hợp đồng chuyển nhượng, sau đó được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang thành đất ở để xây dựng chung cư, nhà ở... để bán thì giá đất được trừ khi tính thuế GTGT thực hiện theo Thông tư số 65/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 06/2012/TT-BTC.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế TP.HCM, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt được biết./.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để b/cáo);
- Vụ PC, TTra (TCT);
- Lưu: VT, CS (2b).

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



Nguyễn Hữu Tân