

Số: 754 /TCT-CS
V/v: chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 11 tháng 3 năm 2014

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Công ty cổ phần Long Việt.
(Số 315 Trường Chinh, TP Đà Nẵng)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 513/CV-LV ngày 10/12/2013 của Công ty CP Long Việt và công văn số 2403/CT-TTHT ngày 16/7/2013 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về việc kê khai thuế GTGT đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, 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 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế GTGT: “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.”

Tại khoản 9 Điều 7 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “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 khoản 2 Điều 21 Thông tư số 06/2012/TT-BTC nêu trên hướng dẫn: “2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng từ ngày 01/01/2009 đến trước ngày 01/3/2012, thời điểm thu tiền lần đầu từ ngày 01/01/2009 và được thực hiện trước ngày 01/3/2012, nếu số tiền đã thu được không thấp hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ vẫn áp dụng theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ký với khách hàng trước ngày 01/3/2012 nhưng thời điểm thu tiền lần đầu sau ngày 01/3/2012 hoặc số tiền thu được trước ngày 01/3/2012 nhỏ hơn 20% tổng giá thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, giá đất được trừ áp dụng theo quy định tại Nghị định số 121/2011/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.”

Tại khoản 1e, khoản 6 Điều 10 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng cho cơ quan thuế:

e) Trường hợp người nộp thuế có hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai mà không thành lập đơn vị trực thuộc tại địa phương cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính (sau đây gọi là kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh) thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế cho Chi cục Thuế quản lý tại địa phương có hoạt động xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai đó.

...

6. Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh.

a) Người nộp thuế kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh thì khai thuế giá trị gia tăng tạm tính theo tỷ lệ 2% đối với hàng hoá, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 10% hoặc theo tỷ lệ 1% đối với hàng hoá, dịch vụ chịu thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% trên doanh thu hàng hoá, dịch vụ chưa có thuế giá trị gia tăng với Chi cục Thuế quản lý địa phương nơi kinh doanh, bán hàng.

b) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh là Tờ khai thuế giá trị gia tăng theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo Thông tư này.

c) Hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh được nộp theo từng lần phát sinh doanh thu. Trường hợp phát sinh nhiều lần nộp hồ sơ khai thuế trong một tháng thì người nộp thuế có thể đăng ký với Chi cục Thuế nơi nộp hồ sơ khai thuế để chuyển sang nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng theo tháng.

d) Khi khai thuế với cơ quan thuế quản lý trực tiếp, người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu phát sinh và số thuế giá trị gia tăng đã nộp của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh trong hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính. Số thuế đã nộp (theo chứng từ nộp tiền thuế) của doanh thu kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh được trừ vào số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo tờ khai thuế giá trị gia tăng của người nộp thuế tại trụ sở chính.”

Căn cứ hướng dẫn nêu trên và theo trình bày của Công ty tại công văn số 100/CV-CPLV ngày 07/5/2013 gửi Cục Thuế TP Đà Nẵng, trường hợp Công ty CP Long Việt nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty CP An Viên theo giá

đất đã hoàn thiện đầy đủ cơ sở hạ tầng, Công ty chuyển nhượng lại cơ sở hạ tầng kèm theo quyền sử dụng đất của một số lô đất thuộc khu đất trên cho khách hàng theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản được ký trước ngày 01/3/2012, tính đến ngày 28/02/2012, khách hàng đã thanh toán 80% đến 90% giá trị chuyển nhượng thì hoạt động này thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Giá tính thuế GTGT được thực hiện theo hướng dẫn tại công văn 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính (bản photo công văn kèm theo).

Công ty CP Long Việt phải kê khai, nộp thuế GTGT vãng lai tại Chi cục Thuế TP Nha Trang – Khánh Hòa đối với hoạt động kinh doanh xây dựng, lắp đặt, bán hàng vãng lai ngoại tỉnh theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Đà Nẵng và Công ty CP Long Việt biết./././.

Nơi nhận: /h/

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa;
- Vụ CST, PC – BTC;
- Vụ KK&KTT, PC – TCT;
- Lưu: VT, CS.đ

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn

09483832