

Số: **893** /TCT - CS
V/v thuế GTGT hoạt động
kinh doanh BĐS.

Hà Nội, ngày **18** tháng **3** năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 5203/CT-THNVDT ngày 27/12/2013, công văn số 1114/CT-TTHT ngày 10/4/2013 của Cục Thuế TP Đà Nẵng về việc giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đối với chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn nguyên tắc khấu trừ thuế GTGT đầu vào: “1. Thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chịu thuế GTGT được khấu trừ toàn bộ, kể cả thuế giá trị gia tăng đầu vào không được bồi thường của hàng hoá chịu thuế giá trị gia tăng bị tổn thất.”

- 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.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 ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định: “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.”

Căn cứ theo hướng dẫn nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với quan điểm 2 nêu tại công văn số 1114/CT-TTHT ngày 10/4/2013 của Cục Thuế TP Đà Nẵng: nếu Công ty cổ phần Bảy Sao Vàng không mua đi bán lại bất động sản nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần dịch vụ Bưu chính viễn thông Sài Gòn mà để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT thì Công ty được kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào của số thuế GTGT phát sinh do chênh lệch giữa giá đất chuyển nhượng với giá đất được trừ không chịu thuế GTGT nếu có hóa đơn hợp pháp, đáp ứng điều kiện khấu trừ thuế GTGT đầu vào theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế TP Đà Nẵng biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC – TCT;
- Lưu: VT, CS.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn

09482352