

Số: 1341 /TCT-CS
V/v: thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 674/CT-KTNB ngày 20/01/2015 của Cục Thuế TP Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn về chính sách thuế GTGT, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điểm 6 Mục II Phần A Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng quy định đối tượng không chịu thuế:

“... ”

6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

Căn cứ Điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng quy định giá tính thuế:

“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.”

Căn cứ công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ ngày 01/1/2009:

“1. Từ ngày 01/01/2009, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế do người nộp thuế (cơ sở kinh doanh bất động sản) tự khai tại thời điểm chuyển nhượng. Giá đất thực tế do cơ sở kinh doanh bất động sản tự khai tại thời điểm chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Cơ sở kinh doanh bất động sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT.”

Căn cứ các quy định trên và theo trình bày tại công văn của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh, trường hợp Công ty TNHH Thủy Hải Sản Sài Gòn có ngành nghề kinh doanh chính là xuất khẩu thủy sản, không có chức năng làm hạ tầng, cũng

không tổ chức xây dựng nhà, xưởng hoặc bất cứ một công trình nào trên đất để bán nhưng có phát sinh hoạt động chuyển nhượng mua đi bán lại nền đất ở nguyên trạng đã có cơ sở hạ tầng. Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng lại một số lô đất ở nguyên trạng thì hoạt động chuyển nhượng mua đi bán lại nền đất ở nguyên trạng của Công ty TNHH Thủy Hải Sản Sài Gòn là chuyển nhượng bất động sản thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, giá tính thuế thực hiện theo hướng dẫn tại Điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 và công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính.

Theo đó, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng.

Đề nghị Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh căn cứ tình hình thực tế và các tài liệu liên quan đến việc kê khai thuế GTGT của Công ty, nếu giá đất Công ty kê khai xác định theo hợp đồng mua bán với khách hàng phù hợp với giá thực tế thị trường tại thời điểm chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT theo giá thực tế. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết./.

Nơi nhận: //

- Như trên;
- Vụ PC -BTC;
- Vụ PC, KK, TTr, KTNB - TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Giao Anh Tuấn

09959206