

Số: *MT* /CT – TTHT
V/v chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2016

Kính gửi: Công Ty CP Phát Triển Kinh Tế Kỹ Thuật Sài Gòn
Địa chỉ: Số 08 Hoàng Văn Thụ, P.9, Quận Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
MST 0312347254

Trả lời văn bản số 91/CV-CT ngày 10/12/2015 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT) quy định giá tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Đối với hoạt động chuyển nhượng 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) 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.

Ví dụ 35: Năm 2014 Công ty kinh doanh bất động sản A được Nhà nước giao đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán. Tiền sử dụng đất phải nộp (chưa trừ tiền sử dụng đất được miễn giảm, chưa trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) là 30 tỷ đồng. Dự án được giảm 20% số tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được duyệt là 15 tỷ đồng.

Tổng giá trị đất được trừ được xác định như sau:

- Tiền sử dụng đất được miễn giảm là: $30 \text{ tỷ} \times 20\% = 6 \text{ tỷ (đồng)}$;
- Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) là: $30 \text{ tỷ} - 6 \text{ tỷ} - 15 \text{ tỷ} = 9 \text{ tỷ (đồng)}$;
- Tổng 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 là: $9 \text{ tỷ} + 15 \text{ tỷ} = 24 \text{ tỷ (đồng)}$. Tổng giá đất được trừ được phân bổ cho số m² đất được phép kinh doanh.

...”

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN).

Căn cứ điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư

số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty theo trình bày là chủ đầu tư được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán (dự án kinh doanh khu nhà ở tại đường Lương Định Của, phường Bình Khánh, Quận 2, TP.HCM), nay Công ty chuyên nhượng bất động sản cho khách hàng thì giá tính thuế GTGT được xác định theo hướng dẫn tại Tiết a1 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT không bao gồm chi phí đóng góp xây dựng hạ tầng xã hội (xây dựng trường học theo văn bản của UBND Quận 2 như Công ty đã nêu).

Khoản chi đền bù khi giải phóng mặt bằng theo giá thỏa thuận nếu có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật thì được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế TNDN. Khoản chi đóng góp xây dựng trường học của Công ty tại địa phương (Quận 2) không phải là khoản bắt buộc phải đóng góp để có quyền sử dụng đất nên không được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

Nơi Nhận :

- Như trên;
 - CCT.Phù Nhuận;
 - P.PC;
 - Lưu (VT, TTHT).
- 3234-8658248/15 ATK

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Thị Lệ Nga