

Số: 02 /TCT-CS
V/v: thuế GTGT

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2017

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thuế tỉnh Long An;
- Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát Công trình Thanh Tuấn.
(Địa chỉ: 1/23 đường số 33, khu phố 2, P. Bình An, Q. 2, TP Hồ Chí Minh)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 263/2016/CV-TT ngày 14/10/2016 của Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát Công trình Thanh Tuấn có trụ sở tại TP Hồ Chí Minh về chính sách thuế GTGT đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 6 Điều 5 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội quy định đối tượng không chịu thuế GTGT: “6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

Tại điểm h khoản 1 Điều 7 Luật thuế GTGT nêu trên quy định giá tính thuế: “h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ giá chuyển quyền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước;”

Tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định giá tính thuế: “3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.”

Tại khoản 6 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn đối tượng không chịu thuế GTGT: “6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

Tại điểm a. 4 khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên hướng dẫn giá đất được trừ để tính thuế GTGT như sau:

“10. 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. 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.

Nếu giá đất được trừ không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng thì cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng chưa tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng.

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.”

Theo trình bày của Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát Công trình Thanh Tuấn (Công ty Thanh Tuấn), Công ty có nhận chuyển nhượng “quyền sử dụng đất” của Công ty Phúc Tấn (là đơn vị không có chức năng kinh doanh bất động sản) lô đất tọa lạc tại tỉnh Long An. Công ty Phúc Tấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Thanh Tuấn với giá trị chuyển nhượng bằng giá trị khi nhận chuyển nhượng (Công ty Phúc Tấn bán giá bằng giá mua vào, chênh lệch bằng 0). Tuy nhiên, tại công văn của Công ty Thanh Tuấn không có các nội dung sau:

(i) Nguồn gốc lô đất của Công ty Phúc Tấn là đất được nhà nước giao hay đất do Công ty Phúc Tấn nhận chuyển nhượng (mua lại) từ tổ chức, cá nhân;

(ii) Giá trị lô đất của Công ty Phúc Tấn tại thời điểm nhận chuyển nhượng (nếu Công ty Phúc Tấn nhận chuyển nhượng) hoặc số tiền sử dụng đất tại thời điểm được nhà nước giao (nếu Công ty Phúc Tấn được nhà nước giao đất);

(iii) Thời điểm chuyển nhượng và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Phúc Tấn và Công ty Thanh Tuấn.

Do đó, Tổng cục Thuế giao Cục Thuế TP Hồ Chí Minh phối hợp với Cục Thuế tỉnh Long An đề nghị Công ty Phúc Tấn (người bán) và Công ty Thanh Tuấn (người mua) xác định rõ các nội dung nêu trên để hướng dẫn các đơn vị thực hiện theo quy định.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh; Cục Thuế tỉnh Long An và Công ty TNHH Xây dựng và Khảo sát Công trình Thanh Tuấn được biết ./.

Nơi nhận: *ll*

- Như trên;
- PTCT Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC, KK&KTT - TCT;
- Lưu: VT, CS (3).*ll*

