

Số: 1220 /TCT-CS
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 213/CT-TT&HT ngày 3/2/2017, công văn số 91/CT-KTNB ngày 10/1/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp về chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về chính sách thuế GTGT:

Tại khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản 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) 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 25 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về ấn định thuế đối với trường hợp người nộp thuế nộp thuế theo phương pháp kê khai vi phạm pháp luật thuế:

“2. Ấn định từng yếu tố liên quan đến việc xác định số thuế phải nộp

Người nộp thuế theo phương pháp kê khai bị ấn định từng yếu tố liên quan đến việc xác định số thuế phải nộp trong các trường hợp sau:

...

b) Qua kiểm tra hàng hoá mua vào, bán ra thấy người nộp thuế hạch toán giá trị hàng hoá mua vào, bán ra không theo giá thực tế thanh toán phù hợp với thị trường.

Cơ quan thuế có thể tham khảo giá hàng hoá, dịch vụ do cơ quan quản lý nhà nước công bố cùng thời điểm, hoặc giá mua, giá bán của các doanh nghiệp kinh doanh cùng ngành nghề, cùng mặt hàng hoặc giá bán của doanh nghiệp kinh doanh cùng mặt hàng có qui mô kinh doanh và số khách hàng lớn tại địa phương để xác định giá thực tế thanh toán phù hợp với thị trường làm căn cứ ấn định giá bán, giá mua và số thuế phải nộp.”

Theo trình bày tại công văn của Cục Thuế: Chi nhánh Công ty TNHH Kim Thạch có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2016, Công ty xuất hóa đơn và kê khai thuế GTGT với giá chuyển nhượng theo hợp đồng thấp hơn bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định tại thời điểm ký hợp đồng.

Căn cứ quy định nêu trên, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT, giá đất được trừ để tính thuế GTGT thực hiện theo quy định tại Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 nêu trên. 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. Trường hợp Chi nhánh Công ty TNHH Kim Thạch kê khai giá chuyển nhượng bất động sản không phù hợp thì Cục Thuế được quyền ấn định giá chuyển nhượng và giá đất được trừ theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 156/2013/TT-BTC nêu trên.

2. Về chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Cục Thuế căn cứ khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để thực hiện.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ PC – BTC;
- Vụ PC, KK, TTrà, KTNB – TCT;
- Lưu: VT, CS (3).

