

Số: 4125/CT-TTHT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 6 năm 2014

V/v: lập hóa đơn khi chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

Kính gửi: Công ty cổ phần Thế kỷ 21
Địa chỉ: 41 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 6, quận 3
Mã số thuế: 0300978657

Trả lời văn bản số 59/CV-2014 ngày 20/05/2014 của Công ty về việc lập hóa đơn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Tại Điểm a. 4 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 đất được trừ để tính thuế GTGT 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.

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.

Ví dụ 37: Tháng 8/2013 Công ty A nhận chuyển nhượng (mua) 200m² đất của cá nhân B ở Khu dân cư Bình An thuộc tỉnh X với giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Công ty A có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, chứng từ thanh toán tiền cho cá nhân B số tiền 6 tỷ đồng. Công ty A không đầu tư xây dựng gì trên mảnh đất này. Tháng 10/2014, Công ty A chuyển nhượng mảnh đất mua từ cá nhân B nêu trên với giá 9 tỷ đồng (bán lại với giá 9 tỷ đồng) thì Công ty A thực hiện lập hóa đơn GTGT và kê khai, nộp thuế GTGT, giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng (6 tỷ đồng).

...”

Trường hợp Công ty theo trình bày trước đây có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của một số hộ dân, nay chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư khác thì phải lập hóa đơn GTGT, giá đất được trừ khi tính thuế GTGT được thực hiện theo hướng dẫn trên.

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

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. PC;
- P. KTr 4;
- Lưu: HC, TTHT.

Trần Thị Lệ Nga

