

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 74027/CT-TTHT

V/v chính sách thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng
bất động sản

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View
(Đ/c: số 125 Đường Hoàng Văn Thái, P Khương Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội)
MST: 0107056206

Trả lời công văn số 55/CV-THV ngày 20/08/2019 của Công ty TNHH bất động sản Tây Hồ View hỏi về chính sách thuế GTGT khi chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng

+ Tại khoản 6 Điều 4 quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

“6. Chuyển quyền sử dụng đất”

+ Tại khoản 10 Điều 7 quy định về giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:

“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.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.

...a.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, xây dựng nhà để bán, giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

...a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điểm a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View được giao đất để thực hiện dự án “Tổ hợp chung cư văn phòng kết hợp dịch vụ, thương mại Newtatco” theo Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 của UBND TP Hà Nội thì khi bán các căn hộ thuộc của dự án cho khách hàng, giá đất được trừ để tính thuế GTGT bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp NSNN (không kể tiền sử dụng đất được miễn, giảm) và chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại tiết a.1 khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC. Phần giá đất được trừ của dự án được chia cho số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng mặt đất theo hướng dẫn tại tiết a.7 khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty cung cấp hồ sơ và liên hệ với Phòng Thanh tra kiểm tra thuế số 5 để được hướng dẫn giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. TKT5;
- P. DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2).

CỤC TRƯỞNG

Mai Sơn