

Số: 726 /TCT- CS

V/v: xác định doanh thu tính  
thuế GTGT đối với chuyển  
nhượng bất động sản.

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế Hải Phòng.

Tổng cục Thuế nhận được công văn 1508/CT-THNVDT ngày 04/11/2010 của Cục Thuế Hải Phòng về xác định doanh thu tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 3 điều 4 Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thuế GTGT như sau:

“3. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định thì giá đất được trừ tính theo giá do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng”

Tại điểm 1.8 mục I phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:

“1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ).”

Tại công văn số 10383/BTC-TCT ngày 22/7/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoạt động kinh doanh bất động sản :

“Từ ngày 01/01/2009, đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất thực tế do người nộp thuế (cơ sở kinh doanh bất động sản) tự khai tại thời điểm chuyển nhượng. Giá đất thực tế do cơ sở kinh doanh bất động sản tự khai tại thời điểm chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Cơ sở kinh doanh bất động sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc kê khai giá đất được trừ trong giá tính thuế GTGT.

Cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện lập hoá đơn GTGT theo hướng dẫn tại điểm 2.13 mục IV phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính nêu trên.

Căn cứ hướng dẫn trên, đề nghị Cục Thuế các tỉnh, thành phố hướng dẫn cơ sở kinh doanh bất động sản tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng, giá đất để xác định giá tính thuế GTGT theo quy định”.

Căn cứ hướng dẫn nêu trên, giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ giá đất thực tế chưa có cơ sở hạ tầng tại thời điểm chuyển nhượng; Cơ sở kinh doanh bất động sản phải tách riêng giá bán nhà, cơ sở hạ tầng, giá đất để xác định giá tính thuế GTGT theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế Hải Phòng được biết./ *12/*

Nơi nhận: *✓*

- Như trên;

- Vụ PC – BTC;

- Vụ PC – TCT;

- Lưu: VT, CS *(3) ✓*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



*Thị Mai*