

Số: 26 /TCT-CS
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2018.

Kính gửi: Ông Võ Thái Sơn.

(Địa chỉ: 9/32 đường 30/4, Khu dân cư số 9, P. Xuân Khánh, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ)

Tổng cục Thuế nhận được đơn khiếu nại của ông Võ Thái Sơn về chính sách thuế GTGT. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 6 Điều 5, Khoản 1 Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2013) quy định:

- Khoản 6 Điều 5:

“Điều 5. Đối tượng không chịu thuế

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất”

- Khoản 1 Điều 7

“Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

...

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 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định:

“Điều 4. Giá tính thuế

Giá tính thuế thực hiện theo quy định tại Điều 7 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

1. Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở sản xuất, kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa chịu thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa chịu thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng.

...

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.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

- 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 giá trị gia tăng 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 của pháp luật;

- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất trúng đấu giá;

....

- 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 giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. 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.”

Căn cứ quy định nêu trên:

- Đối với các hàng hóa, dịch vụ thông thường: Giá tính thuế GTGT là toàn bộ giá thanh toán mà cơ sở kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ được hưởng.

- Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, do quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, vì vậy giá tính thuế giá trị gia tăng được xác định bằng (=) Giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) *giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng*. 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 giá trị gia tăng 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 giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế giá trị gia tăng. 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.

Do đó, nội dung ví dụ số 37 tại điểm a.4 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 18/12/2013 ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính là phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 5 Luật thuế GTGT năm 2008, phù hợp với quy định tại gạch đầu dòng thứ tư điểm a Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề ông Võ Thái Sơn được biết./.

Nơi nhận: //

- Như trên; //
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Quốc hội;
- Ủy ban dân nguyện Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội;
- Thứ trưởng Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để báo cáo);
- Phó TCT Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Luật gia Việt Nam;
- Website TCT; //
- Lưu: VT, CS(3b).44

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



Lưu Đức Huy