Ký bởi: CỤC THUẾ
Địa chỉ: 1A Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian ký: 25.08.2025 15:02

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 3389 /CT- CS
V/v thuế GTGT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

Kính gửi:
- Thuế thành phố Hà Nội;
- Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao.

Cục Thuế nhận được văn bản ngày 01/4/2025 của Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao về thuế GTGT. Về việc này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Ngày 18/2/2025 Tổng cục Thuế đã có công văn số 680/TCT-CS trả lời Cục Thuế thành phố Hà Nội, Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao.

Theo đó, Cục Thuế đề nghị Thuế thành phố Hà Nội làm việc với Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao (người mua) và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thái Sơn (người bán) để hướng dẫn các bên thực hiện theo quy định.

Cục Thuế có ý kiến để Thuế thành phố Hà Nội, Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó CTr. Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Ban Pháp chế;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS.

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN

Phạm Thị Minh Hiền

Ký bởi: Tổng cục Thuế
Địa chỉ: Tổng cục Thuế
Thời gian ký: 18.02.2025 14:21

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 680 /TCT- CS
V/v thuế GTGT.

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2025

Kính gửi:
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao.

Tổng cục Thuế nhận được văn bản số 03/Anh Sao ngày 16/4/2024 và văn bản số 05/Anh Sao ngày 16/8/2024 của Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao về thuế GTGT. Về việc này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về giá đất được trừ để tính thuế GTGT

Việc xác định giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: (i) Trước ngày 12/9/2022, thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ; (ii) Từ ngày 12/9/2022, thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP.

Tại Điều 48 đến Điều 53 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

Tại điểm d khoản 3 Điều 2 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2023 của Chính phủ quy định: Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng dự án đầu tư để sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT cho doanh nghiệp, hợp tác xã thuộc trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT.

Căn cứ quy định trên, để xác định giá đất được trừ khi tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản (xây nhà để bán) của Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao thì cần phải xác định lại bản chất giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thái Sơn và Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao là giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư thuộc trường hợp không phải kê khai, tính nộp

thuế GTGT hay chuyển nhượng dự án bất động sản thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản để áp dụng chính sách thuế cho phù hợp.

Trường hợp đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng nêu trên là kinh doanh bất động sản thì áp dụng thuế suất 10%.

2. Về việc xác định giá đất được trừ tính cho 1m^2 nhà để bán và xác định giá tính thuế GTGT để lập hóa đơn theo số tiền thu theo tiến độ

Trước ngày Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ và Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/2/2023 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành: Việc giá đất được trừ tính cho 1m^2 nhà để bán và xác định giá tính thuế GTGT để lập hóa đơn theo số tiền thu theo tiến độ thực hiện theo quy định tại điểm a.7, điểm b khoản 10 Điều 7 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thuế giá trị gia tăng. Từ ngày Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ và Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/2/2023 của Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/2/2023 của Bộ Tài chính.

Ngày 26/11/2024, Quốc hội đã ban hành Luật thuế Giá trị gia tăng số 48/2024/QH15, Tổng cục Thuế ghi nhận ý kiến và đã chuyển vướng mắc của Công ty sang Cục Quản lý, giám sát chính sách thuế, phí và lệ phí của Bộ Tài chính để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét khi ban hành văn bản hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 48/2024/QH15.

Tổng cục Thuế có ý kiến để Cục Thuế thành phố Hà Nội và Công ty TNHH Thương mại và phát triển kinh doanh Ánh Sao được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục CST, Vụ PC (BTC);
- Vụ PC, KK (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, CS.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Phạm Thị Minh Hiền

7846