

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 41327/CT-TTHT
V/v xác định đơn giá đất được
trừ để tính thuế GTGT

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2018

Kính gửi: Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng và giao thông
(Đ/c: Tầng 24 Tòa nhà Intracom, Phường Phúc Diễn, Quận Bắc Từ Liêm,
TP Hà Nội; MST: 0101911295)

Trả lời công văn số 580/CV-HTGT ngày 18/11/2017, công văn bổ sung hồ sơ số 640/CV-HTGT ngày 11/12/2017 của Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng và giao thông (sau đây gọi tắt là "Công ty") hỏi về chính sách thuế, sau khi báo cáo Tổng cục Thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Tiết a1 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 ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT quy định về giá tính thuế:

"Điều 7. Giá tính thuế

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."

- Căn cứ hướng dẫn tại công văn số 2166/TCT-CS ngày 04/06/2018 của Tổng cục Thuế về giá đất được trừ.

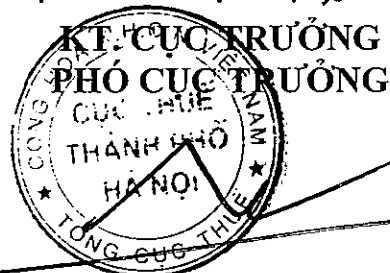
Căn cứ các quy định nêu trên, Cục thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty CP đầu tư xây dựng hạ tầng và giao thông được UBND TP Hà Nội giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng theo quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 08/04/2015 thì giá tính thuế GTGT khi chuyển nhượng, Công ty căn cứ vào mục đích sử dụng đất để xác định giá đất được trừ và tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Tiết a1 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính về thuế GTGT (Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nộp NSNN không được tính vào giá đất được trừ khi tính thuế GTGT).

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm Tra thuế số 6;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6 ; 3)



Mai Sơn