

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 54481 / CTHN-TTHT
V/v chính sách thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn HD Holdings Việt Nam
(Địa chỉ: Số 6 phố Mễ Trì Thượng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà
Nội; MST: 0109795562)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được văn bản số 09/2024/CV-HD ghi ngày
27/9/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn HD Holdings Việt Nam (Công ty) v/v
xin hướng dẫn chính sách thuế. Về vấn đề này, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến
như sau:

- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022
sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 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:

"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:

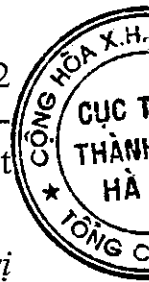
...

a.2) 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.

...

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại điểm a.1 và điểm a.3
khoản này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ
quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền
thuê đất phải nộp theo quy định pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê
đất, thuê mặt nước.

a.4) 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 không bao gồm giá
trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng
đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). 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.



Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng 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 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế GTGT 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.

+ Tại Khoản 6 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế:

“Điều 4. Đối tượng không chịu thuế GTGT

...

6. Chuyển quyền sử dụng đất.”

+ Tại Điều 11 quy định thuế suất 10%:

“Điều 11. Thuế suất 10%

Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

... ”

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Tại khoản 2 Điều 7 quy định về thu nhập khác:

“2. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Chương V Thông tư này.”

+ Tại Điều 16 quy định về đối tượng chịu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở."

+ Tại Điều 17 về căn cứ tính thuế:

"Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...

b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

PHỔ
C TH

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

... b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

... + Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản.

...

+ Giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất;

+ Đối với đất của doanh nghiệp có nguồn gốc do thừa kế theo pháp luật dân sự; do được cho, biếu, tặng mà không xác định được giá vốn thì xác định theo giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất do Chính phủ quy định tại thời điểm thừa kế, cho, biếu, tặng.

Trường hợp đất của doanh nghiệp được thừa kế, cho, biếu, tặng trước năm 1994 thì giá vốn được xác định theo giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định năm 1994 căn cứ vào Bảng khung giá các loại đất quy định tại Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ.

...

- Chi phí đền bù thiệt hại về đất.

- Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Các khoản chi phí bồi thường, đền bù, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nêu trên nếu không có hóa đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đền bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phường, xã nơi có đất được

đền bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng.

- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...

- Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất.

- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.

Không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác.

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).

- Căn cứ Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC:

“3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 22%.

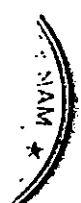
...”

Căn cứ các quy định và hướng dẫn nêu trên:

- Về thuế GTGT:

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc đối tượng áp dụng thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP.



- Về thuế TNDN:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 20% theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC, Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Doanh thu và chi phí của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế, nghiên cứu các văn bản pháp luật về thuế, đối chiếu với các quy định pháp luật trích dẫn nêu trên để thực hiện đúng theo quy định.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, nếu có vướng mắc đề nghị Công ty tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm tra số 9 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến để Công ty được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng: NVDTPC;
- Phòng: TTKT9;
- Website CTHN;
- Lưu: VT, TTHT(2) *Nhân (6/3)*



Nguyễn Hồng Thái