

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BẮC NINH

Số: 795/CTBNI-TTHT

V/v giá đất được trừ khi tính thuế GTGT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bắc Ninh, ngày 07 tháng 05 năm 2021

Kính gửi: Công ty TNHH MTV bất động sản Hoa Đất

Mã số thuế: 2301029542

Địa chỉ: Số 1, đường Hữu Nghị, KCN Đô thị và Dịch vụ Vsip Bắc Ninh, phường Phù Chẩn, TX Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 23/4/2021, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh nhận được Phiếu chuyển số 350/PC-TCT của Tổng Cục thuế chuyển công văn hỏi số 124/2021 ngày 12/4/2021 của Công ty TNHH MTV bất động sản Hoa Đất (sau đây gọi tắt là "Công ty") về việc giá đất được trừ khi tính thuế GTGT. Vấn đề này Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 52 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định

"*Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản*

...

*2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

*a) Ké thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;*

*b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;*

*c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;*

*d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;*

*đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng."*

Tại tiết a.1 điểm a khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

*"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.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*

*..."*

Tại Điều 4 Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận cho phép Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh chuyển chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh quy định:

*"Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của cá nhân đầu tư thứ cấp:*

*- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ.*

*- Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư với khách hàng và các bên có liên quan.*

*..."*

Căn cứ quy định và hướng dẫn nêu trên, trường hợp Công ty (là Nhà đầu tư thứ cấp) nhận chuyển nhượng một phần dự án tại Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Ninh, theo đó: Công ty tiếp tục thực hiện triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt; Ké thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh, do vậy giá đất được trừ để tính thuế GTGT khi Công ty chuyển nhượng bất động sản cho khách hàng được xác định theo nguồn gốc đất (đất nhà nước giao cho Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh có thu tiền sử dụng đất và được giao lại cho Công ty tiếp tục thực hiện dự án ban đầu thông qua nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh) là tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước (ké thừa quyền và nghĩa vụ về nộp tiền sử dụng đất của Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh chuyển giao) theo hướng dẫn tại tiết a.1 điểm a khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh hướng dẫn để Công ty biết và thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có điều gì vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh (phòng Tuyên truyền và Hỗ trợ người nộp thuế - ĐT: 0222.3822347) để được hướng dẫn và giải đáp.

*Noi nhận:*

- Như kính gửi;
- Tổng cục Thuế (để b/c)
- Lãnh đạo Cục;
- Các Phòng, các CCT thuộc Cục Thuế;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (ntp nghia-7,19).

