

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HỒ CHÍ MINH

Số: 264 / CT-TTHT  
V/v: chính sách thuế

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2018

Kính gửi: Chi cục Thuế Quận Thủ Đức

Trả lời văn bản số 2890/CT-TTHT ngày 09/02/2018 của Chi cục Thuế về chính sách thuế; Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều a.4, a.7 Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT) quy định về giá đất được trừ khi tính thuế GTGT:

“ 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 GTGT 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 GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng đã tính trong giá trị quyền sử dụng đất được trừ không chịu thuế GTGT.

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.

...”

“a.7) Trường hợp xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 1m<sup>2</sup> nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định từ điều a.1 đến a.6 nêu trên chia (:) số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần Tổng công ty đầu tư Tecco (Công ty Tecco) nhận chuyển nhượng dự án chung cư cao tầng từ Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phú Gia, tại hợp đồng chuyển nhượng dự án và hóa đơn không tách riêng giá đất được trừ không chịu thuế GTGT thì khi Công ty

Tecco chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng giá đất được trừ là giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định tại thời điểm Công ty Tecco nhận chuyển nhượng chia số m<sup>2</sup> sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

Cục Thuế TP thông báo Chi cục Thuế biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này.

Nơi nhận: *jm*

- Như trên;
  - P.PC;
  - Lưu VT;TTHT.
- 349  
*150587*

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG



*Nguyễn Nam Bình*