

Hà Nội, ngày 16 tháng 8 năm 2010

V/v chính sách thuế

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Thuận

Trả lời công văn số 416/CT-KTr ngày 19/3/2010 của Cục Thuế tỉnh Bình Thuận về vướng mắc chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về việc phân bổ số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ:

Tại điểm 1.2.c.2 Mục III Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính đã có hướng dẫn việc xác định thuế GTGT đầu vào được khấu trừ.

"Thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ sử dụng đồng thời cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chịu thuế và không chịu thuế GTGT thì chỉ được khấu trừ số thuế GTGT đầu vào của hàng hoá, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chịu thuế GTGT. Cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng thuế GTGT đầu vào được khấu trừ và không được khấu trừ; trường hợp không hạch toán riêng được thì thuế đầu vào được khấu trừ theo tỷ lệ (%) giữa doanh số chịu thuế GTGT so với tổng doanh số của hàng hoá, dịch vụ bán ra".

Tại điểm 3.2 Mục II Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính đã hướng dẫn rõ việc phân bổ thuế GTGT đầu vào theo tháng (Biểu mẫu số 01/04A/GTGT) và bảng kê khai điều chỉnh thuế GTGT đầu vào phân bổ được khấu trừ năm (Biểu mẫu số 01/04B/GTGT)

Căn cứ các hướng dẫn trên, việc phân bổ số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ đối với trường hợp tương ứng doanh thu hàng hoá, dịch vụ chịu thuế và không chịu thuế theo điểm 1.2.c.2 Mục III Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC thực hiện phân bổ theo tháng và kê khai điều chỉnh theo năm tại điểm 3.2 Mục II Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC của Bộ Tài chính

2. Về nội dung hỏi: Đối với trường hợp Công ty A trúng thầu xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, sau đó công ty A trúng đấu giá mua lại quyền sử dụng đất khu dân cư này. Việc Công ty A thực hiện chuyển nhượng từng lô đất (không tác động thêm) nhưng có phát sinh chênh lệch tăng so với đất trúng đấu giá.

Tại khoản 6 Điều 5 Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 quy định: "Chuyển quyền sử dụng đất" thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

Tại khoản 3 Điều 4 Chương II Nghị định 123/2008/NĐ-CP ngày 8/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật thuế GTGT.

Tại điểm 1.8 Mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định:

"1.8. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất (hoặc giá thuê đất) thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do người nộp thuế kê khai không đủ căn cứ để xác định giá tính thuế hợp lý theo quy định của pháp luật thì tính trừ theo giá đất (hoặc giá thuê đất) do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm chuyển nhượng bất động sản. Giá đất tính trừ để xác định giá tính thuế tối đa không vượt quá số tiền đất thu của khách hàng.

Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, giá đất được trừ (-) là giá đất thực tế tại thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ. Giá đất được trừ tính theo tỷ lệ (%) của số tiền thu theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng với giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng (thời điểm thu tiền lần đầu theo tiến độ)".

Căn cứ quy định tại Điều 6, 7, 8, 9 Luật kinh doanh bất động sản.

Trường hợp đối với Công ty A trúng thầu xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, sau đó Công ty A trúng đấu giá mua lại quyền sử dụng đất khu dân cư này. Việc Công ty A thực hiện phân khu đất trúng đấu giá thành từng lô nhỏ (nền nhà...) để chuyển nhượng nêu trên (không tác động thêm) nhưng có phát sinh chênh lệch tăng so với đất trúng đấu giá công ty phải kê khai nộp thuế GTGT. Giá tính thuế GTGT là giá chuyển nhượng bất động sản (giá chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng) trừ (-) giá đất theo giá trúng đấu giá.

3. Về xử lý thuế hoá đơn trong trường hợp hợp đồng góp vốn mua quyền sử dụng đất của các tổ chức (đã xuất hoá đơn và kê khai thuế), sau đó chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn cho tổ chức khác:

Về nội dung này, Tổng cục Thuế đã có công văn số 2846/TCT-CS ngày 2/8/2010 hướng dẫn cụ thể.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Thuận được biết./.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

Vũ Thị Mai