

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Số:  
V/v giá đất được trừ đối với  
chuyển nhượng bất động sản.

Bình Định, ngày      tháng      năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn  
(Địa chỉ: Lô K20, Khu dân cư Hưng Thịnh, đường Chế Lan Viên,  
KV 3, P. Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định)

Cục Thuế tỉnh Bình Định nhận được công văn số 144/2022/CV-HTQN ngày 30/12/2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn “V/v Tham vấn xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT.”

Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm a.7 khoản 10 Điều 7 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định về giá đất được trừ để tính thuế GTGT đối với xây dựng nhà:

*“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 điểm 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 khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP, quy định về giá đất được trừ đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

*“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:*

*“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.3) Trường hợp thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán,*

*giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).*

*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.*

...”

- Căn cứ khoản 1 Điều 2 Nghị định số 49/2022/ NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ quy định về hiệu lực thi hành.

*“1. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 12 tháng 9 năm 2022.”*

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn thuê đất để xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, phát sinh doanh thu năm 2023 thì:

- Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có). Do vậy, tiền thuê đất không phải nộp ngân sách nhà nước do được miễn, giảm thì kể từ ngày 12/9/2022 (Nghị định 49/2022/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) cũng không được trừ vào giá tính thuế giá trị gia tăng khi đơn vị xuất hóa đơn theo quy định cho khách hàng.

- Về giá đất được trừ khi tính thuế GTGT đầu ra cho diện tích đất thương phẩm: Trường hợp Công ty có nhiều loại đất với quy hoạch sử dụng khác nhau thì giá đất được trừ cho 1m<sup>2</sup> đất thương phẩm bằng (=) Tổng tiền thuê đất được trừ để tính thuế GTGT (Công ty gọi là TĐ) chia (:) Tổng diện tích đất sẽ chuyển nhượng cho khách hàng theo hợp đồng (Công ty gọi là DT1.1).

Cục Thuế tỉnh Bình Định trả lời để Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- P. KTNB; P. TTKT3; P.QLHKD, P.NVDT;
- Website Cục Thuế Bình Định;
- Lưu: VT, TTHT.

**CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Đầu**