

Số: 4317/TCT-KK
V/v kê khai thuế GTGT

Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2016

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp D2D

Trả lời công văn số 257A/CV-D2D ngày 08/8/2016 của Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp D2D (mã số thuế: 3600259560; địa chỉ: H22 đường Võ Thị Sáu, phường Thống nhất, Biên Hòa, Đồng Nai) vướng mắc về chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

Căn cứ quy định tại Khoản 6 Điều 5 Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 và hướng dẫn tại Khoản 6 Điều 4 Thông tư số 219/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 thì đối tượng không chịu thuế GTGT bao gồm: "6. Chuyển quyền sử dụng đất."

Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 6 và Khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/TT-BTC về thuế GTGT:

- "6. Đối với hoạt động cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT.

Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì giá tính thuế là tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế GTGT.

Giá cho thuê tài sản do các bên thỏa thuận được xác định theo hợp đồng. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì giá thuê được xác định trong phạm vi khung giá quy định."

- "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) Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:

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."

Căn cứ Tờ khai thuế GTGT mẫu số 01/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp D2D được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán,

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê đất khu công nghiệp thì quyền sử dụng đất được giao thuộc về Công ty. Khi Công ty chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng, cho khách hàng thuê đất thì:

- Phần doanh thu thu được từ chuyển quyền sử dụng đất là doanh thu thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT và kê khai vào chỉ tiêu doanh thu hàng hóa, dịch vụ bán ra không chịu thuế GTGT [26] trên tờ khai thuế GTGT mẫu số 01/GTGT nêu trên.

- Phần doanh thu thu được từ bán cơ sở hạ tầng, tài sản trên đất (nếu có), cho thuê đất, thuê tài sản thuộc diện chịu thuế GTGT với thuế suất là 10% và kê khai vào chỉ tiêu doanh thu, thuế GTGT hàng hóa, dịch vụ bán ra chịu thuế suất 10% [32], [33] trên tờ khai thuế GTGT mẫu số 01/GTGT nêu trên.

- Số thuế GTGT đầu vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được kê khai khấu trừ như sau:

+ Thuế GTGT đầu vào sử dụng riêng cho hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT; sử dụng riêng cho các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC được khấu trừ toàn bộ.

+ Thuế GTGT đầu vào sử dụng riêng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ không chịu thuế GTGT không được khấu trừ.

+ Thuế GTGT đầu vào sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh không hạch toán riêng được thì không được khấu trừ đối với số thuế GTGT đầu vào tương ứng tỷ lệ doanh thu hàng hóa, dịch vụ bán ra không chịu thuế GTGT trên tổng doanh thu hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ.

Tổng cục Thuế thông báo để Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp D2D được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Các Vụ: PC, CS (TCT);
- Lưu: VT, KK.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ KÊ KHAI VÀ KẾ TOÁN THUẾ
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thu Phương