

**Kính gửi: CHI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
PHÒNG TUYÊN TRUYỀN HỖ TRỢ DOANH NGHIỆP**

Liên danh Công ty Cổ phần Tổ Chức Nhà Quốc Gia và Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Thiên Bút – hiện đang là chủ đầu tư của dự án Khu đô thị mới Tây Sông Hậu tại phường Mỹ Long, Mỹ Quý và Mỹ Phước, TP. Long Xuyên.

Đại diện Liên Danh - Công ty Cổ phần Tổ Chức Nhà Quốc Gia (gọi tắt là N.H.O) – MST: 0311956912 được Liên danh ủy quyền đại diện thực hiện dự án.

Chi nhánh Cty Cổ Phần Tổ Chức Nhà Quốc Gia tại An Giang (Gọi tắt là NHO AG), MST: 0311956912- 002 được N.H.O ủy quyền thực hiện dự án.

- Căn cứ theo quyết định số 1980/QĐ-UBND ngày 04/11/2014 về việc phê kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Tây Sông Hậu;
- Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 về việc phê duyệt giá đất Khu đô thị mới Tây Sông Hậu;
- Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 về việc điều chỉnh giá trị tiền sử dụng đất dự án Tây Sông Hậu;

Theo các văn bản trên thì Chủ đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước (UBND Tp.Long Xuyên) là **221.996.472.543 đồng** không có thuế GTGT đầu vào (giá trị này gồm: Tiền sử dụng đất: 175.184.472.543 đồng và chi phí san lấp mặt bằng giai đoạn 1 là: 46.812.000.000 đồng). Tổng giá trị trên Chúng tôi nhận chuyển nhượng từ UBND TP.Long Xuyên theo Hợp đồng thực hiện dự án ngày 14/01/2015 và Hợp đồng điều chỉnh nội dung ngày 11/12/2017.

Theo khoản 10, Điều 7, Chương I của Thông tư 219/2013/TT-BTC có nêu:

.....
Giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định cụ thể như sau:....

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

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.

Ví dụ 39:

Tháng 9 năm 2013 Công ty B mua 2000 m2 đất đã có một phần cơ sở hạ tầng từ Công ty kinh doanh bất động sản A tổng giá thanh toán là 62 tỷ đồng (trong đó giá đất không chịu thuế GTGT là 40 tỷ đồng, đơn giá là 20 triệu đồng/1m2).

Trên hoá đơn Công ty A ghi:

- Giá chuyển nhượng chưa có thuế GTGT: 60 tỷ đồng
- Giá đất không chịu thuế GTGT: 40 tỷ đồng
- Thuế GTGT đối với cơ sở hạ tầng: 2 tỷ đồng
- Tổng giá thanh toán: 62 tỷ đồng

Công ty A phải kê khai thuế GTGT phải nộp như sau:

Thuế GTGT phải nộp = Thuế GTGT đầu ra - Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ

Giả sử thuế GTGT đầu vào để xây dựng cơ sở hạ tầng của Công ty A là 1,5 tỷ đồng đủ điều kiện để khấu trừ thì:

Thuế GTGT phải nộp = 2 tỷ - 1,5 tỷ = 0,5 tỷ (đồng)

Công ty B tiếp tục xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng 10 căn biệt thự (diện tích sàn 200 m²/biệt thự) để bán. Tổng số thuế GTGT đầu vào để xây biệt thự là 3 tỷ đồng.

Ngày 01/4/2015, Công ty B ký hợp đồng bán 01 căn biệt thự cho khách hàng C, giá chuyển nhượng 01 căn biệt thự chưa có thuế GTGT là 10 tỷ đồng, giá đất được trừ khi xác định giá tính thuế GTGT đối với 01 căn biệt thự bán ra:

- Giá trị quyền sử dụng đất (chưa bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng) tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ Công ty A cho 01 căn biệt thự là: 20 triệu x 200 m² = 4 tỷ (đồng)

- Giá trị cơ sở hạ tầng phân bổ cho 01 căn biệt thự là:

$(20 \text{ tỷ} : 2000 \text{ m}^2) \times 200 \text{ m}^2 = 2 \text{ tỷ (đồng)}$

- Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng) tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ Công ty A được trừ khi xác định giá tính thuế của 01 căn biệt thự bán ra là: 6 tỷ đồng.

Trên hoá đơn Công ty B ghi:

- Giá chuyển nhượng 01 căn biệt thự: 10 tỷ đồng
- Giá đất được trừ không chịu thuế GTGT: 6 tỷ đồng
- Thuế GTGT là 0,4 tỷ đồng $[(10 \text{ tỷ} - 6 \text{ tỷ}) \times 10\%]$
- Tổng giá thanh toán: 10,4 tỷ đồng

Giả sử trong tháng Công ty B bán hết 10 căn biệt thự. Khi Công ty B kê khai, nộp thuế GTGT, số thuế GTGT phải nộp = số thuế GTGT đầu ra - số thuế đầu vào được khấu trừ = 0,4 tỷ x 10 căn - 3 tỷ = 1 tỷ (đồng).

Tiền thuế GTGT đối với giá trị cơ sở hạ tầng ghi trên hoá đơn nhận chuyển nhượng từ Công ty A đối với 10 biệt thự là 2 tỷ đồng không được kê khai, khấu trừ.

Trường hợp Công ty B xác định giá trị quyền sử dụng đất không bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ Công ty A được trừ khi xác định giá tính thuế của 01 căn biệt thự bán ra là 4 tỷ đồng. Trên hoá đơn Công ty B ghi:

- Giá chuyển nhượng 01 căn biệt thự: 10 tỷ đồng
- Giá đất được trừ không chịu thuế GTGT: 4 tỷ đồng
- Thuế GTGT là 0,6 tỷ đồng $[(10 \text{ tỷ} - 4 \text{ tỷ}) \times 10\%]$
- Tổng giá thanh toán: 10,6 tỷ đồng

Giả sử trong tháng 4/2015, Công ty B bán hết 10 căn biệt thự. Khi Công ty B kê khai, nộp thuế GTGT, số thuế GTGT phải nộp = số thuế GTGT đầu ra - số thuế đầu vào được khấu



trừ (gồm thuế GTGT đầu vào để xây biệt thự và thuế GTGT đầu vào đối với giá trị cơ sở hạ tầng) = 0,6 tỷ đồng x 10 căn biệt thự - 3 tỷ đồng - 2 tỷ đồng (thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng) = 1 tỷ đồng.

Hiện nay dự án của chúng tôi đã hoàn thành cơ sở hạ tầng giai đoạn 1, chuẩn bị ký hợp đồng mua bán với khách hàng cũng như việc xuất hóa đơn GTGT cho khách hàng và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước.

Như vậy theo quy định trên thì tổng số tiền **221.996.472.543 đồng** mà chúng tôi phải nộp vào Ngân sách nhà nước là số tiền được trừ để tính thuế GTGT.

Nhằm đảm bảo rằng sự hiểu biết của chúng tôi về cách xác định thuế GTGT trên là đúng. Bằng văn bản này chúng tôi kính mong quý cơ quan Thuế xem xét và trả lời sớm cho chúng tôi, để chúng tôi nhanh chóng khai và nộp thuế đúng theo qui định.

Rất mong sớm nhận được phản hồi từ quý cơ quan Thuế

Thông tin Chi nhánh nhận phản hồi từ Quý cơ quan:

Chi nhánh Cty CP Tổ Chức Nhà Quốc Gia tại An Giang

Địa chỉ: 16B Tôn Đức Thắng, Phường Mỹ Bình, Tp.Long Xuyên, An Giang.

Liên hệ: Nguyễn Thị Mỹ Hoàng – 0909.840683 hoặc email: hoang.ntm@nhojsc.vn

Xin chân thành cảm ơn và trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

Như trên;

Lưu: VT;

CN Công Ty Cổ Phần Tổ Chức Nhà Quốc Gia tại An Giang
Phó Trưởng chi nhánh



Văn Huyền Hoa



CỤC THUẾ TỈNH AN GIANG
CHI CỤC THUẾ
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

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

Số: 3555 /CCT-TTHT

Về việc xác định giá đất được trừ để tính
thuế GTGT của dự án Tây Sông Hậu.

Long Xuyên, ngày 13 tháng 4 năm 2018

Kính gửi: CN Công ty CP Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang.
Địa chỉ: 16B Tôn Đức Thắng, Phường Mỹ Bình,
Thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
Mã số thuế: 0311956912-002.

Ngày 11/4/2018, Chi cục Thuế thành phố Long Xuyên có nhận công văn số 006/CV/AG.2018 ngày 11/4/2018 của Chi nhánh Công ty CP Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về việc hướng dẫn xác định giá đất được trừ để tính thuế GTGT của dự án Tây Sông Hậu (sau đây gọi tắt là Chi nhánh). Về vấn đề này, Chi cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại tiết a, điểm a, khoản 10, Điều 7, Mục 1, Chương II Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn giá tính thuế:

“Điều 7. Giá tính thuế

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 quy định nêu trên và theo trình bày của Chi nhánh tại nội dung công văn; thì giá đất được trừ là giá giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm giao đất bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng; Chi nhánh tự xác định đơn giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

Nay Chi cục Thuế thông báo đến Chi nhánh được biết và thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. Nếu có nội dung gì chưa rõ, đề nghị liên hệ Chi cục Thuế thành phố Long

Xuyên (Đội Tuyên truyền – Hỗ trợ người nộp thuế; Số điện thoại liên hệ: 02963.945157) để được hướng dẫn, giải thích thêm./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTHT - Cục Thuế tỉnh AG (để b/c);
- BLĐ Chi cục Thuế;
- Các Đội THNVDT, KTrT1&2; KK-KTT;
- Lưu: VT, TTHT.

19-11-2018

[Signature]

Nguyễn Thị Mỹ Hoàng

**KT.CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**



[Signature]
Lê Khương Thoại