

Số: 1010/TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Kính gửi:** Công ty cổ phần Tập đoàn Minh Dương  
(Địa chỉ: Dương Liễu, Hoài Đức, Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 935/VPCP-ĐMDN ngày 31/1/2019 của Văn phòng Chính phủ chuyên kiến nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Minh Dương về lập hóa đơn GTGT. Về kiến nghị của Công ty, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định về giá tính thuế:

“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:

...

- 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 (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật;”

Tại khoản 10 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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.3) Trường hợp thuê đất để đầu tư cơ sở hạ tầng để cho thuê, 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 (không bao gồm tiền thuê đất được miễn, giảm) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định pháp luật. Riêng trường hợp thuê đất xây dựng nhà để bán, kể từ ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Ví dụ 36: Công ty cổ phần VN-KR có ngành nghề kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng sản xuất công nghiệp và dịch vụ. Công ty được Nhà nước cho thuê đất, thu tiền thuê đất 1 lần để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp để thực hiện dự án; thời hạn thuê đất là 50 năm. Diện tích đất thuê là 300.000 m<sup>2</sup>, giá thu tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê là 82.000đ/ m<sup>2</sup>. Tổng số tiền thuê đất phải nộp là 24,6 tỷ đồng. Công ty không được miễn, giảm tiền thuê đất. Sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng, Công ty ký hợp đồng cho nhà đầu tư thuê lại với thời gian thuê là 30 năm, diện tích đất cho thuê là 16.500 m<sup>2</sup>, đơn giá cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng là 650.000đ/m<sup>2</sup> cho cả thời gian thuê, giá đã bao gồm thuế GTGT).

Giá đã có thuế GTGT đối với tiền thu từ cho thuê hạ tầng trong cả thời gian cho thuê (30 năm) đối với Công ty cổ phần VN-KR cho nhà đầu tư thuê được xác định là:

$$16.500 \text{ m}^2 \times (650.000 - (82.000\text{đ}/\text{m}^2 : 50 \text{ năm} \times 30 \text{ năm})) = 9,9132 \text{ tỷ đồng}$$

Giá chưa có thuế GTGT được xác định là:  $\frac{9,9132}{1+10\%} = 9,012 \text{ tỷ đồng}$ .

Thuế GTGT là:  $9,012 \times 10\% = 0,9012 \text{ tỷ đồng}$ .”

Đề nghị Công ty căn cứ hướng dẫn nêu trên, tình hình thực tế và liên hệ với Cục Thuế thành phố Hà Nội để được hướng dẫn thực hiện.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Công ty cổ phần Tập đoàn Minh Dương được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Thứ trưởng Trần Xuân Hà (để b/c);
- Vụ ĐMDN (VPCP);
- Phó TCTr Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Cục Thuế TP Hà Nội;
- Website Tổng Cục Thuế;
- Lưu: VT, CS (3b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**

**Lưu Đức Huy**

