

Chính phủ quy định 6 trường hợp giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng

16:06 12/09/2022

Theo Nghị định số 49 của Chính phủ mới đây đã sửa đổi, bổ sung một số quy định cụ thể về 6 trường hợp giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng, sẽ có hiệu lực từ ngày 12/9/2022.

Chính phủ mới đây đã ban hành Nghị định số 49/2022/NĐ-CP nhằm sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng. Nghị định này được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Theo đó, từ ngày 12/9/2022, 6 trường hợp giá đất được trừ để tính thuế GTGT được quy định như sau:



Từ ngày 12/9/2022, giá đất được trừ để tính thuế GTGT có nhiều bổ sung, sửa đổi.

Thứ nhất, trường hợp được Nhà nước giao đất để đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng nhà để bán, giá đất để tính thuế giá trị gia tăng (GTGT) bao gồm tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

Thứ hai, trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất trúng đấu giá.

Thứ ba, trường hợp thuê đất để xây cơ sở hạ tầng, hay nhà để bán thì 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 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 (quy định mới).

Thứ tư, trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức hay cá nhân, giá đất được trừ để tính thuế GTGT là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng.

Cơ sở kinh doanh phải kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có).

Nếu trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT sẽ do UBND tỉnh, thành phố quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng mảnh đất đó.

Nếu không tách được giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT sẽ do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Thứ năm, nếu cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức hay cá nhân thì thuế GTGT là giá ghi trong hợp đồng có từ trước. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất nhận góp vốn thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT sẽ chỉ được trừ theo giá chuyển nhượng.

Thứ sáu, trường hợp cơ sở kinh doanh bất động sản thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT sẽ là giá tại thời điểm ký hợp đồng BT theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp tại thời điểm ký đồng BT chưa xác định được giá đất thì giá đất được trừ để tính thuế GTGT sẽ do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định để thanh toán công trình.

Với trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT sẽ là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.

Hồng Nhung (t/h)