

Số: ~~1517~~ /TCT - CS
V/v chính sách thuế TNDN

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 315/CTBRV-TTKT2 ngày 11/1/2024 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về khấu hao tài sản cố định và thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về khấu hao đối với tài sản cố định

- Tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định :

“1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.”

- Tiết b và tiết d điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính nêu trên quy định về khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

“b) Chi khấu hao đối với tài sản cố định không có giấy tờ chứng minh thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp (trừ tài sản cố định thuê mua tài chính).”

“d) Phần trích khấu hao vượt mức quy định hiện hành của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.”

- Khoản 1 Điều 9 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định như sau:

“Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.”

- Khoản 1 Điều 10 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định quy định:



“Điều 10. Xác định thời gian trích khấu hao của tài sản cố định hữu hình:

1. Đối với tài sản cố định còn mới (chưa qua sử dụng), doanh nghiệp phải căn cứ vào khung thời gian trích khấu hao tài sản cố định quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư này để xác định thời gian trích khấu hao của tài sản cố định.”

- Tại Phụ lục I về khung thời gian trích khấu hao các loại tài sản cố định ban hành kèm theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC quy định thời gian trích khấu hao đối với “Nhà cửa loại kiên cố” như sau: Thời gian trích khấu hao tối thiểu 25 năm, thời gian trích khấu hao tối đa 50 năm.

- Điểm h khoản 1 Điều 38 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp quy định:

“Điều 38 . Tài khoản 214 - Hao mòn tài sản cố định

1. Nguyên tắc kế toán

h) Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động phải trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Doanh nghiệp có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng (tài sản cố định) cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, doanh nghiệp không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp doanh nghiệp mua căn hộ chung cư để kinh doanh cho thuê, nếu không có giấy tờ chứng minh thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật thì không đủ điều kiện tính khấu hao tài sản căn hộ chung cư vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Phần trích khấu hao vượt mức quy định hiện hành của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định sẽ không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế. Về thời gian trích khấu hao tài sản cố định thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

2. Về nộp thuế đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

- Tại Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định như sau:

“2...Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư 78/2014/TT-BTC).”

- Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định:

“2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai....

Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.”

- Khoản 9 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“9. Trường hợp trong cùng kỳ tính thuế, doanh nghiệp có phát sinh hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế bị lỗ, hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế, thu nhập khác của các hoạt động kinh doanh (không bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư; thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật) có thu nhập (hoặc ngược lại) thì doanh nghiệp bù trừ vào thu nhập chịu thuế của các hoạt động có thu nhập do doanh nghiệp lựa chọn. Phần thu nhập còn lại sau khi bù trừ áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất của hoạt động còn thu nhập.”

Căn cứ các quy định trên, nếu doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì phải hạch toán riêng để kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được bù trừ với lỗ của các hoạt động sản xuất kinh doanh khác (bao gồm cả hoạt động cho thuê căn hộ chung cư).

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế của doanh nghiệp để hướng dẫn đơn vị thực hiện theo quy định./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (2b).

1
(3/3)

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



Mạnh Thị Tuyết Mai