

Số: /CTLAN-TTHT  
V/v chi phí được trừ khi  
tính thuế TNDN

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công Ty TNHH SX TM Trắc Thành;  
Mã số thuế: 1101966874;  
Địa chỉ nhận thông báo: Lô E22 đường số 10, Cụm  
Công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông, Xã Đức Hòa  
Đông, Huyện Đức Hoà, Tỉnh Long An.

Trả lời văn bản số 12/2023/CV ngày 15/12/2023 Công Ty TNHH SX TM Trắc Thành (gọi tắt là Công ty) về việc chi phí được trừ khi tính thuế TNDN, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính quy định về căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

*“1. Thu nhập chịu thuế.*

*Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

...

*b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:*

*b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:*

*- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.*

...

*b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:*

*- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:*

...

- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nhiều ngành nghề khác nhau thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp.

Không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác.

... ”

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

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 hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, 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.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

...

2.17. Phần chi phí trả lãi tiền vay vốn sản xuất kinh doanh của đối tượng không phải là tổ chức tín dụng hoặc tổ chức kinh tế vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm vay.

2.18. Chi trả lãi tiền vay tương ứng với phần vốn điều lệ (đối với doanh nghiệp tư nhân là vốn đầu tư) đã đăng ký còn thiếu theo tiến độ góp vốn ghi trong điều lệ của doanh nghiệp kể cả trường hợp doanh nghiệp đã đi vào sản xuất kinh

doanh. Chi trả lãi tiền vay trong quá trình đầu tư đã được ghi nhận vào giá trị của tài sản, giá trị công trình đầu tư.

... ”.

- Căn cứ Chuẩn mực Kế toán số 16 Chi phí đi vay ban hành và công bố theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định như sau:

#### *“QUY ĐỊNH CHUNG*

...

03. Các thuật ngữ trong chuẩn mực này được hiểu như sau:

...

*Tài sản dở dang: Là tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng và tài sản đang trong quá trình sản xuất cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán.*

...

05. Ví dụ: Tài sản dở dang là tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa hoàn thành hoặc đã hoàn thành nhưng chưa bàn giao đưa vào sản xuất, sử dụng; sản phẩm dở dang đang trong quá trình sản xuất của những ngành nghề có chu kỳ sản xuất dài trên 12 tháng.

...

#### *NỘI DUNG CHUẨN MỰC*

*Ghi nhận chi phí đi vay*

06. Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định tại đoạn 07.

07. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực này.

08. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

...

*Thời điểm bắt đầu vốn hoá*

...

*15. Các hoạt động cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán bao gồm hoạt động xây dựng, sản xuất, hoạt động kỹ thuật và quản lý chung trước khi bắt đầu xây dựng, sản xuất như hoạt động liên quan đến việc xin giấy phép trước khi khởi công xây dựng hoặc sản xuất. Tuy nhiên những hoạt động này không bao gồm việc giữ một tài sản khi không tiến hành các hoạt động xây dựng hoặc sản xuất để thay đổi trạng thái của tài sản này. Ví dụ chi phí đi vay liên quan đến việc mua một mảnh đất cần có các hoạt động chuẩn bị mặt bằng sẽ được vốn hoá trong kỳ khi các hoạt động liên quan đến việc chuẩn bị mặt bằng đó. Tuy nhiên, chi phí đi vay phát sinh khi mua mảnh đất đó để giữ mà không có hoạt động triển khai xây dựng liên quan đến mảnh đất đó thì chi phí đi vay không được vốn hoá.*

... ”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty có phát sinh khoản chi trả lãi tiền vay liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng thì được tính vào khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nếu đáp ứng quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính và Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật nêu trên để thực hiện đúng quy định.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng NVDTPC, TTKT2;
- Trang web Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT, Di (2b).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Trần Thị Thu Vân**