TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Số: 1842 /CTHDU-TTHT
V/v chính sách thuế TNDN

Hải Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư HDLand
Mã số thuế: 0801206718
(Đ/c: *Số 1 đường Thanh Niên, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương*)

Cục Thuế tỉnh Hải Dương nhận được Văn bản số 01/CV-HDLAND ngày 01/02/2024 của Công ty cổ phần đầu tư HDLand (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc "hướng dẫn tính chi phí". Cục Thuế tỉnh Hải Dương có ý kiến như sau:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp:

"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.

- Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m^2 đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền; bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà nước, các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Việc phân bổ các chi phí trên được thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Chi phí phân bổ cho diện tích đất đã chuyển nhượng} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm dự án (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định pháp luật về đất)}} \times \text{Diện tích đất đã chuyển nhượng}$$

…”

Căn cứ 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:

+Tại điều 3 về tiêu chuẩn và nhận biết tài sản cố định:

“…

2. Tiêu chuẩn và nhận biết tài sản cố định vô hình:

Mọi khoản chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời cả ba tiêu chuẩn quy định tại khoản 1 Điều này, mà không hình thành TSCĐ hữu hình được coi là TSCĐ vô hình.

Những khoản chi phí không đồng thời thoả mãn cả ba tiêu chuẩn nêu tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này thì được hạch toán trực tiếp hoặc được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh của doanh nghiệp.

…

3. Chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo phát sinh trước khi thành lập doanh nghiệp, chi phí cho giai đoạn nghiên cứu, chi phí chuyển dịch địa điểm, chi phí mua để có và sử dụng các tài liệu kỹ thuật, bằng sáng chế, giấy phép chuyển giao công nghệ, nhãn hiệu thương mại, lợi thế kinh doanh không phải là tài sản cố định vô hình mà được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tối đa không quá 3 năm theo quy định của Luật thuế TNDN.

…”

+Tại điều 4 xác định nguyên giá của tài sản cố định:

“…

đ) TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất:

…

- Quyền sử dụng đất không ghi nhận là TSCĐ vô hình gồm:

…

+ Thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất) thì tiền thuê đất được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo số năm thuê đất.

...”

Căn cứ 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:

“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:

“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:

...

2.2. Chi khấu hao tài sản cố định thuộc một trong các trường hợp sau:

...

e) Một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

- Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao và phân bổ vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế; Quyền sử dụng đất có thời hạn nếu có đầy đủ hóa đơn chứng từ và thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật, có tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thì được phân bổ dần vào chi phí được trừ theo thời hạn được phép sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp dừng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới).

...

2.16. Phần chi phí thuê tài sản cố định vượt quá mức phân bổ theo số năm mà bên đi thuê trả tiền trước.

...

Trường hợp doanh nghiệp có chi các khoản chi phí để có các tài sản không thuộc tài sản cố định: chi về mua và sử dụng các tài liệu kỹ thuật, bằng sáng chế, giấy phép chuyển giao công nghệ, nhãn hiệu thương mại, lợi thế kinh doanh,

quyền sử dụng thương hiệu... thì các khoản chi này được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh nhưng tối đa không quá 03 năm.

...”

Căn cứ quy định nêu trên và nội dung hỏi của Công ty:

Trường hợp Công ty có dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m^2 đất chuyển nhượng để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của diện tích đất chuyển nhượng. Chi phí phân bổ cho diện tích đất chuyển nhượng Công ty thực hiện theo quy định tại điểm b.1 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp Công ty được nhà nước cho thuê đất thương mại dịch vụ thời hạn thuê đất là 50 năm và trả tiền một lần cho cả thời gian thuê Công ty được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo số năm thuế đất. Theo trình bày của Công ty hiện tại khu đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh do chưa được Uỷ ban nhân dân tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy các khoản chi phí thuê đất và chi phí xây dựng hạ tầng không được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại điểm e khoản 2.2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, áp dụng thực hiện theo quy định.

Cục Thuế tỉnh Hải Dương trả lời để Công ty cổ phần đầu tư HDLand được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các Phòng: NVDTPC, KK, TTKT1,2,3,4;
- Trang Thông tin điện tử Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

CỤC THUẾ TỈNH HẢI DƯƠNG

Bùi Đức Thanh