

Số: **1893** /TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày **04** tháng **6** năm 2012.

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

Trả lời công văn số 1197/CT-KTr2 ngày 23/2/2012 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc xử lý đối với hành vi không xuất hóa đơn, kê khai, nộp thuế đối với hoạt động cho thuê nhà của Công ty cổ phần vận tải ô tô tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Điểm 1.4, mục I và Điểm 2, mục I Phần B Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế GTGT quy định:

“1.4. Đối với hoạt động cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT.

Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì giá tính thuế là tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế GTGT.

Trường hợp thuê máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải của nước ngoài thuộc loại trong nước chưa sản xuất được để cho thuê lại, giá tính thuế được trừ giá thuê phải trả cho nước ngoài.

Giá cho thuê tài sản do các bên thỏa thuận được xác định theo hợp đồng. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì giá thuê được xác định trong phạm vi khung giá quy định.”

“- Đối với cung ứng dịch vụ là thời điểm hoàn thành việc cung ứng dịch vụ hoặc thời điểm lập hoá đơn cung ứng dịch vụ, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.”

Căn cứ Điểm 3.5 mục III, phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định quy định về doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp xác định như sau:

“3.5. Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước.”

Căn cứ nội dung tại Điều 3 và điểm 4.4.7 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 01TN/TIENTHANG2010 ngày 1/7/2010:

“ Điều 3: Giá cả - Phương thức thanh toán

3.1 Bên A miễn tiền thuê mặt bằng cho Bên B trong 02 năm đầu vì Bên B còn phải sửa chữa lại toàn bộ ngôi nhà và xây mới thêm để phục vụ kinh doanh.

Sau khi hết hạn hợp đồng, Bên B phải để lại toàn bộ phần đầu tư, xây mới (tài sản gắn liền với đất) cho Bên A.

3.2 Giá thuê mặt bằng là: 15.000.000 đồng/tháng trong 03 năm tiếp theo. Tính từ ngày 01/7/2012 đến ngày 01/7/2015.”

“4.4.7 Được đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho Bên A biết trước một tháng nếu Bên A vi phạm một trong các điều sau đây:

- + Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà giảm sút nghiêm trọng;
- + Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của bên thứ ba (có sự tranh chấp của bên thứ ba)

và bồi thường cho bên B như sau:

- Bồi thường gấp đôi chi phí sửa chữa, xây mới ngôi nhà để phục vụ kinh doanh, sau khi đã trừ đi phần khấu hao qua các năm đã thuê. (Theo quy định hiện hành). Chi phí sửa chữa, xây mới là 1.400.000.000 đồng...”

Căn cứ quy định nêu trên và nội dung Hợp đồng thuê nhà số 01TN/TIENTHANG2010 thì khoản chi phí sửa chữa, xây mới trị giá 1,4 tỷ đồng là chi phí dự kiến và để làm căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường trong trường hợp không thực hiện đúng hợp đồng, không thể xác định là doanh thu nhận trước tiên cho một thời hạn thuê của Công ty cổ phần vận tải ô tô tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khoản chi phí sửa chữa, xây mới do bên thuê chi trả trên thực tế đến ngày 3/8/2011 là 550.000.000 đồng được xác định là doanh thu nhận được từ việc trao đổi dịch vụ lấy hàng hoá của Công ty cổ phần vận tải ô tô tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho một thời hạn thuê. Do vậy, Công ty cổ phần vận tải ô tô tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có trách nhiệm phải kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN tương ứng với phần doanh thu là số tiền chi phí sửa chữa, xây mới thực tế của bên thuê bỏ ra phân bổ cho số năm thoả thuận miễn tiền thuê mặt bằng cho bên thuê.

Do Công ty không xuất hóa đơn và không kê khai thuế GTGT, TNDN đối với khoản thu này nên đề nghị Cục Thuế kiểm tra, truy thu thuế GTGT, TNDN được xác định theo giá trị chi phí đầu tư, sửa chữa thực tế đến thời điểm kiểm tra và xử phạt theo quy định đối với hành vi nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận: *AV*

- Như trên;
- Vụ PC(BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS(2b). *th*

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG  
  
*[Signature]*  
Cao Anh Tuấn