

Số: 1971 /CT-TTHT
V/v chênh lệch khi đánh giá lại
bất động sản

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & KTTS SeABank
(Địa chỉ: Số 254C Phố Thụy Khuê, P. Thụy Khuê, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội,
MST: 0103099985)

Trả lời công văn số 467/2019/CV-AMC ngày 23/12/2019 của Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & KTTS SeABank hỏi về chênh lệch khi đánh giá lại bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp 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) quy định các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

“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.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

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

...2.19. Trích, lập và sử dụng các khoản dự phòng không theo đúng hướng dẫn của Bộ Tài chính về trích lập dự phòng: dự phòng giảm giá hàng tồn kho, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp và dự phòng rủi ro nghề nghiệp của doanh nghiệp thẩm định giá, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập.”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 1 và Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/9/2019 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp quy định phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng



1. Thông tư này hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư, dự phòng tổn thất nợ phải thu khó đòi và dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng làm cơ sở xác định khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

Việc trích lập các khoản dự phòng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính của các tổ chức kinh tế thực hiện theo pháp luật về kế toán.

...Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: là dự phòng khi có sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá trị ghi sổ của hàng tồn kho.

2. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư: là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ và dự phòng tổn thất có thể xảy ra do suy giảm giá trị khoản đầu tư khác của doanh nghiệp vào các tổ chức kinh tế nhận vốn góp (không bao gồm các khoản đầu tư ra nước ngoài).

3. Dự phòng nợ phải thu khó đòi: là dự phòng phần giá trị tổn thất của các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn.

4. Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng: là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng doanh nghiệp vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng."

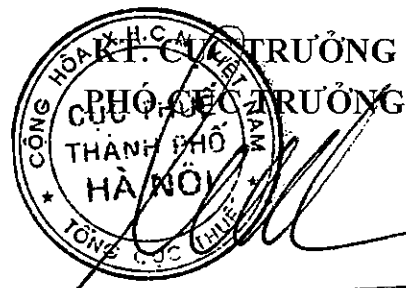
Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & KTTS SeABank (sau đây gọi tắt là Công ty) mua bất động sản về để bán lại (là quyền sử dụng đất và nhà ở); đến cuối năm giá trị bất động sản này bị giảm giá so với giá gốc ban đầu mua về không thuộc đối tượng được trích lập dự phòng theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/9/2019 thì Công ty không được trích lập dự phòng giảm giá bất động sản trên để tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Nội dung vướng mắc về hạch toán kế toán không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục Thuế TP Hà Nội, đề nghị Công ty liên hệ với Cục Quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán - Bộ Tài chính để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH MTV Quản lý nợ & KTTS SeABank được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT 8;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6;3)



Nguyễn Tiến Trường