

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 26999/CT-TTHT
V/v phân bổ quyền sử dụng
đất thuê có thời hạn vào chi
phí được trừ

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội
(Đ/c: Lô 69A1 và 69A2, Khu Công nghiệp Nội Bài, xã Mai Đình,
huyện Sóc Sơn, TP Hà Nội)
MST: 0105992922

Trả lời công văn số 01-2019/RKH-THN đề ngày 25/03/2019 của Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- 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, quy định:

“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

...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).

...”

- Căn cứ Điểm đ, Khoản 2, Điều 4 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 tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất như sau:

“đ) TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất:

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

...+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê

đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng (+) các chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng; lệ phí trước bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

...

- Căn cứ Điều 128 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội, quy định về thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất:

"Điều 128. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất

1. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

..."

Căn cứ quy định trên, trường hợp năm 2016 Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm với thời hạn thuê đất còn lại là 28 năm đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một phần lô đất đã xây dựng nhà để xe phục vụ cho người lao động làm việc tại công ty, một phần để trống, đến tháng 3/2019 công ty tiến hành xây dựng nhà máy mới trên lô đất này, nếu quyền sử dụng đất này 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 công ty 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 dùng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới).

Việc công ty đề xuất phân bổ tổng giá trị thuê đất ban đầu vào chi phí được trừ theo thời gian kể từ khi bắt đầu xây dựng nhà máy đến hết thời gian thuê đất (không phải là thời hạn sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là không đúng quy định tại Điểm 2.2.e Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp Công ty còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Thanh tra- Kiểm tra số 2 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH Rhythm Kyoshin Hà Nội biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT2;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,3)

