

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Số: 3056/CTBRV-TTHT
V/v xác định chi phí được trừ.

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 02 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu.
Địa chỉ: Tầng 3-Tòa nhà Hodeco Plaza, Số 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7,
thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Mã số thuế: 3500444601.

Trả lời văn bản số 112/CV.PTN ngày 25/03/2024 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu (Công ty) về việc xác định chi phí được trừ đối với chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đường giao thông, Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ trưởng 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;

- Tại Điều 17 quy định căn cứ tính thuế:

“ ...

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 m² 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; ...

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

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

...

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế nộp thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định hiện hành; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định.

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

...

- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...

...

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 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN);

- Tại 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.

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:

...

2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế... ”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp công ty hoạt động kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án khu nhà ở, có phát sinh chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng làm đường tiếp nối đường quy hoạch thì việc xác định chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC, điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thông báo để Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu được biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT2;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT. (Lan-5b)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trần Hiệp Hưng