

Số: 33991/CT-TTHT
V/v CST đối với hoạt động
cho thuê bất động sản.

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2018

Kính gửi: Tập đoàn Bảo Việt
(Địa chỉ: Số 72, phố Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, HN)
MST: 0100111761

Trả lời công văn số 682/2018/TĐBV-CLĐT đề ngày 11/05/2018 của Tập đoàn Bảo Việt (sau đây gọi tắt là đơn vị) 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 22/06/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế 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.

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:

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

a) Chi khấu hao đối với tài sản cố định không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ.

...

b) Chi khấu hao đối với tài sản cố định không có giấy tờ chứng minh thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp (trừ tài sản cố định thuê mua tài chính).

c) Chi khấu hao đối với tài sản cố định không được quản lý, theo dõi, hạch toán trong sổ sách kế toán của doanh nghiệp theo chế độ quản lý tài sản cố định và hạch toán kế toán hiện hành.

d) Phân trích khấu hao vượt mức quy định hiện hành của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

...

đ) Khấu hao đối với tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị.

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

...

- Khấu hao đối với công trình trên đất vừa sử dụng cho sản xuất kinh doanh vừa sử dụng cho mục đích khác thì không được tính khấu hao vào chi phí được trừ đối với giá trị công trình trên đất tương ứng phần diện tích không sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trường hợp doanh nghiệp có công trình trên đất như trụ sở văn phòng, nhà xưởng, cửa hàng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì doanh nghiệp được trích khấu hao tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo đúng mức trích khấu hao và thời gian sử dụng tài sản cố định quy định hiện hành của Bộ Tài chính đối với các công trình này nếu đáp ứng các điều kiện như sau:

+ Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên doanh nghiệp (trong trường hợp đất thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp) hoặc có hợp đồng thuê đất, mượn đất giữa doanh nghiệp với đơn vị, cá nhân có đất và đại diện doanh nghiệp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hợp đồng (trong trường hợp đất đi thuê hoặc đi mượn).

+ Hóa đơn thanh toán khối lượng công trình xây dựng bàn giao kèm theo hợp đồng xây dựng công trình, thanh lý hợp đồng, quyết toán giá trị công trình xây dựng mang tên, địa chỉ và mã số thuế của doanh nghiệp.

+ Công trình trên đất được quản lý, theo dõi hạch toán theo quy định hiện hành về quản lý tài sản cố định.

...

- 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 dùng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới).

...

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

- Căn cứ Điều 5 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, quy định về doanh thu tính thuế:

"3. Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp xác định như sau:

...

e) 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 trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

Doanh nghiệp căn cứ điều kiện thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn chứng từ thực tế và việc xác định chi phí, có thể lựa chọn một trong hai phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế như sau:

- Là số tiền cho thuê tài sản của từng năm được xác định bằng $(=)$ số tiền trả trước chia $(:)$ số năm trả tiền trước.
- Là toàn bộ số tiền cho thuê tài sản của số năm trả tiền trước.

Trường hợp doanh nghiệp đang trong thời gian hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp lựa chọn phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ số tiền thuê bên thuê trả trước cho nhiều năm thì việc xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp từng ưu đãi thuế căn cứ vào tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp của số năm trả tiền trước chia $(:)$ số năm bên thuê trả tiền trước.”

- Căn cứ Khoản 24 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017 của Chính phủ bổ sung Điều 38a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai như sau:

“Điều 38a. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký.

2. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản nhà nước. Người thuê tài sản gắn liền với đất phải sử dụng đất đúng mục đích.”

Căn cứ quy định và hướng dẫn trên, trường hợp Tập đoàn Bảo Việt được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng tòa nhà văn phòng làm việc (thời hạn thuê 50 năm và trả tiền thuê đất hàng năm), nếu đã đăng ký tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp trong giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng làm tòa nhà văn phòng cho thuê thì:

- Doanh thu tính thuế TNDN 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 trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần theo quy định.

- Về chi phí trích khấu hao tài sản cố định: Tập đoàn Bảo Việt có trách nhiệm theo dõi, quản lý TSCĐ cho thuê, thực hiện trích khấu hao tài sản cố định



theo quy định. Chi phí khấu hao tài sản cố định đáp ứng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính được trừ đi khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Về chi phí tiền thuê đất hàng năm: Chi phí tiền thuê đất hàng năm phải nộp NSNN đối với diện tích đất thuê để xây dựng tòa nhà cho thuê đáp ứng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Tập đoàn Bảo Việt được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT2; PC;
- Phòng QLĐ;
- Lưu: VT, TTHT(2). (733)

