

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: /CTDAN-TTHT

Đà Nẵng, ngày tháng năm

V/v chi phí tiền sử dụng đất

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng

Mã số thuế: 0400101323

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Cục Thuế TP. Đà Nẵng nhận được văn bản số 38/CV-NDN ngày 16/5/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng (gọi tắt là Công ty) đề nghị hướng dẫn khoản tiền sử dụng đất (đã được giảm 10%) phải nộp lại vào NSNN. Về vấn đề này, Cục Thuế TP. Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định:

- Khoản 3 Điều 47 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định về khai bổ sung hồ sơ khai thuế đối với trường hợp sau khi cơ quan thuế, cơ quan có thẩm quyền đã ban hành kết luận, quyết định xử lý về thuế sau thanh tra, kiểm tra tại trụ sở của người nộp thuế;

- Điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chi phí chuyển nhượng bất động sản khi tính thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (áp dụng cho kỳ tính thuế TNDN năm 2012, 2013);

- Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành về thuế thu nhập doanh nghiệp (áp dụng cho kỳ tính thuế TNDN từ năm 2014 trở đi):

+ Tại khoản 1 và khoản 2.30 Điều 6 đã được sửa đổi bổ sung tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn điều kiện của khoản chi được trừ; khoản chi không được trừ đối với các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế;

+ Tại điểm b khoản 1 Điều 17 hướng dẫn về chi phí chuyển nhượng bất động sản khi tính thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản;

+ Tại khoản 6 Điều 23 hướng dẫn về hiệu lực thi hành của Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

- Nguyên tắc Phù hợp của Chuẩn mực kế toán số 01 ban hành theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ Tài chính:

Về nguyên tắc, đất được chuyển quyền có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất thì giá vốn của đất chuyển quyền là số tiền sử dụng đất thực nộp NSNN. Các khoản chi phí chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản để tính thu nhập chịu thuế.

Trường hợp của Công ty, năm 2011 được Nhà nước giao đất (thửa đất số 59 Lê Duẩn, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng) có thu tiền sử dụng đất, theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước, Công ty được giảm 10% tổng tiền sử dụng đất phải nộp đối với thửa đất này. Năm 2013, Công ty thực hiện chuyển nhượng và xác định chi phí giá vốn của thửa đất là số tiền sử dụng đất thực nộp vào NSNN sau khi đã được giảm 10%.

Theo Kết luận số 1056/KL-TTTP ngày 07/12/2021 của Thanh tra TP. Đà Nẵng và công văn số 8719/UBND-TTTP ngày 27/12/2021 của Chủ tịch UBND TP. Đà Nẵng đề nghị Công ty nộp thêm số tiền sử dụng đất đã giảm 10% để thu hồi về NSNN đối với giá trị thửa đất số 59 Lê Duẩn do việc giảm 10% tiền sử dụng đất được quy định tại Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước tại thời điểm năm 2011 là không đúng quy định tại Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các quy định nêu trên và tình hình thực tế tại đơn vị, trường hợp năm 2024 Công ty thực hiện nộp lại vào NSNN số tiền sử dụng đất được giảm 10% nêu trên thì Công ty được tính vào giá vốn của đất chuyển quyền của thửa đất số 59 Lê Duẩn đối với số tiền sử dụng đất phải nộp tăng thêm nếu đáp ứng các điều kiện theo hướng dẫn tại khoản 1 Thông tư số 78/2014/TT-BTC đã được sửa đổi bổ sung nêu trên. Công ty thực hiện khai bổ sung điều chỉnh tăng chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ năm 2013 tương ứng với số tiền sử dụng đất phải nộp tăng thêm theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14.

Cục Thuế TP. Đà Nẵng trả lời để Công ty được biết và thực hiện. Trường hợp cần trao đổi thêm, đề nghị liên hệ trực tiếp với Cục Thuế (phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ, SĐT: 0236.3823556) để được hướng dẫn hoặc tham khảo thêm các thông tin về chính sách thuế tại Trang thông tin điện tử của Cục Thuế TP. Đà Nẵng tại địa chỉ: <http://danang.gdt.gov.vn/>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- P.NVDTPC;TTKT1;
- Lưu: VT, TTHT (02 bản).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Lưu Đức Sáu

Công ty vui lòng truy cập vào Cổng dịch vụ công thành phố tại địa chỉ: <http://dichvucong.danang.gdt.gov.vn> để tham gia khảo sát mức độ hài lòng đối với chất lượng cung cấp dịch vụ hành chính công của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng.