

Số: 5373 /TCT-IIT
V/v ghi nhận doanh thu một
lần đối với tiền thuê đất

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2007

Kính gửi: Công ty liên doanh TNHH phát triển Đình Vũ

Trả lời công văn số 392/2007/FA-EN-VN ngày 27/9/2007 và công văn số 482/2007/FA-EX-VN ngày 03/12/2007 của Công ty liên doanh TNHH phát triển Đình Vũ đề nghị hướng dẫn về việc ghi nhận doanh thu một lần đối với tiền thuê đất vào năm 2007, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điểm 1, Điều 4, Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định: *"Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ tiền bán hàng, tiền cung ứng dịch vụ kể cả trợ giá, phụ thu, phụ trội mà cơ sở kinh doanh được hưởng, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền"*

Tại Điểm 3.h, Mục II, Phần B, Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/2/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

"Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định phù hợp với việc xác định chi phí của cơ sở kinh doanh."

Tùy theo điều kiện về việc xác định chi phí hợp lý, cơ sở kinh doanh 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 (:) cho số năm trả tiền trước.

- Là toàn bộ số tiền cho thuê tài sản của số năm trả tiền trước.

Trường hợp cơ sở kinh doanh đang trong thời gian ưu đãi thuế 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 năm miễn thuế, giảm thuế căn cứ vào tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp của số năm trả tiền trước chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước."

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty liên doanh TNHH phát triển Đình Vũ phát sinh doanh thu từ việc cho thuê đất đã có cơ sở hạ tầng thu tiền một lần cho nhiều năm được hạch toán theo phương pháp ghi nhận doanh thu một lần toàn bộ giá trị hợp đồng cho thuê nhiều năm cụ thể như sau:

- Đối với các hợp đồng cho thuê đất đã ký và đã bàn giao đất từ năm 2006 trở về trước thì các khoản doanh thu thu tiền trước cho nhiều năm còn lại chưa phân bổ tính đến 31/12/2006 được hạch toán và xác định doanh thu tính thuế theo phương pháp ghi nhận một lần vào năm 2007.

- Đối với các hợp đồng cho thuê đất ký và bàn giao kể từ năm 2007 trở đi: Doanh thu từ việc cho thuê đất đã có cơ sở hạ tầng được hạch toán và xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNDN theo phương pháp ghi nhận doanh thu một lần toàn bộ giá trị hợp đồng cho thuê nhiều năm tại thời điểm bàn giao đất.

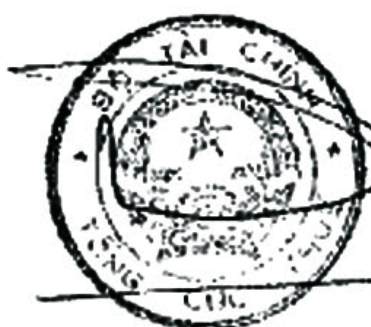
Trường hợp trong thời gian ưu đãi thuế Công ty liên doanh TNHH phát triển Đình Vũ lựa chọn phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ số tiền thuê bên thuê trả trước cho nhiều năm thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng $(=)$ tổng thu nhập chịu thuế chia $(:)$ cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty liên doanh TNHH phát triển Đình Vũ biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Cục thuế TP.Hải Phòng;
- Ban CS, PC, TTĐD;
- Lưu: VT, HT (3b).

**KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương