

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 6475 /CT-TTHT  
V/v chi phí được trừ khi tính  
thuế TNDN.

Hà Nội, ngày 09 tháng 02 năm 2018

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Toàn cầu Trảng An  
(Đ/c: Tầng 2, toà nhà GP.Invest, Số 170 La Thành,  
P. Ô Chợ Dừa, Đống Đa, HN; MST: 0105962244)

Trả lời công văn số 04/CV-TCKT ngày 09/01/2018 của Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Trảng An hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định:

+ Tại Điều 3 quy định:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

8. Mua bán hàng hoá là hoạt động thương mại, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng, chuyển quyền sở hữu hàng hóa cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hàng hoá theo thỏa thuận.”

+ Tại Điều 24 quy định:

“Điều 24. Hình thức hợp đồng mua bán hàng hoá

1. Hợp đồng mua bán hàng hoá được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể.

2. Đối với các loại hợp đồng mua bán hàng hoá mà pháp luật quy định phải được lập thành văn bản thì phải tuân theo các quy định đó.”

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế GTGT quy định:

+ Tại Khoản 3, Khoản 10 Điều 7 quy định:

“Điều 7. Giá tính thuế

3. Đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ (kể cả mua ngoài hoặc do cơ sở kinh doanh tự sản xuất) dùng để trao đổi, biếu, tặng, cho, trả thay lương, là giá tính thuế GTGT của hàng hóa, dịch vụ cùng loại hoặc tương đương tại thời điểm phát sinh các hoạt động này.

10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

...”

+ Tại Điều 8 quy định:

“Điều 8. Thời điểm xác định thuế GTGT

4. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê là thời điểm thu tiền theo



*tiền độ thực hiện dự án hoặc tiền độ thu tiền ghi trong hợp đồng. Căn cứ số tiền thu được, cơ sở kinh doanh thực hiện khai thuế GTGT đầu ra phát sinh trong kỳ. ”*

- Căn cứ Tiết a Khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ quy định :

*“Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ như sau:*

*7. Sửa đổi, bổ sung Điều 16 như sau:*

*a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:*

*“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu;...”*

- Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính quy định:

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.*

*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 ...*

*2.31. Chi về đầu tư xây dựng cơ bản trong giai đoạn đầu tư để hình thành tài sản cố định.*

*...”*

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 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 TNDN quy định:

*“Điều 17. 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.

...

Căn cứ các quy định trên và theo trình bày của đơn vị tại công văn hỏi, Cục thuế TP Hà Nội trả lời về mặt nguyên tắc như sau:

Trường hợp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty CP Trảng An và Công ty CP đầu tư dầu khí toàn cầu (sau đó đổi tên thành Công ty CP đầu tư bất động sản Toàn cầu) để thực hiện Dự án khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-Complex. Sau đầu tư, Công ty CP Trảng An được giữ lại 500m<sup>2</sup> sàn để sử dụng làm văn phòng giao dịch. UBND TP Hà Nội đã có quyết định giao đất cho Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Trảng An (được thành lập từ Công ty CP Trảng An và Công ty CP đầu tư dầu khí toàn cầu) làm chủ đầu tư dự án khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-Complex.

Khi Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Trảng An bàn giao 500m<sup>2</sup> sàn để làm văn phòng giao dịch cho Công ty CP Trảng An thì Công ty CP Trảng An không phải xuất hóa đơn cho Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Trảng An.

Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Trảng An phải thực hiện lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế GTGT với mức thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định. Đối với hóa đơn đã lập này, Công ty TNHH đầu tư toàn cầu Trảng An không được tính vào chi phí được trừ để tính thuế TNDN.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng Kiểm tra số 4;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/3)



Mai Sơn