

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH LONG AN**

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

Số: /CTLAN-TTHT
V/v ghi nhận TSCĐ từ thi công cải
tạo nhà xưởng đi thuê

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Ôtô Trường Hải Long An;
Mã số thuế: 1102002752;
Địa chỉ: Lô CC3, Khu đô thị trung tâm Hành chính tỉnh
Long An, Phường 6, Tp. Tân An, Long An.

Trả lời văn bản số 01/2024/CV-THACOLA ngày 23/01/2024 của Công ty TNHH MTV Ôtô Trường Hải Long An (gọi tắt là Công ty) về việc hạch toán chi phí thi công cải tạo văn phòng, showroom, nhà xưởng trên đất thuê, tổ chức. Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

+ Tại Điều 2 quy định các từ ngữ sử dụng trong Thông tư này được hiểu như sau:

“1. Tài sản cố định hữu hình: là những tư liệu lao động chủ yếu có hình thái vật chất thoả mãn các tiêu chuẩn của tài sản cố định hữu hình, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất ban đầu như nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải...

...

3. Tài sản cố định thuê tài chính: là những TSCĐ mà doanh nghiệp thuê của công ty cho thuê tài chính. Khi kết thúc thời hạn thuê, bên thuê được quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê hoặc tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài chính. Tổng số tiền thuê một loại tài sản quy định tại hợp đồng thuê tài chính ít nhất phải tương đương với giá trị của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng.

Mọi TSCĐ đi thuê nếu không thoả mãn các quy định nêu trên được coi là tài sản cố định thuê hoạt động.

...

13. Sửa chữa tài sản cố định: là việc duy tu, bảo dưỡng, thay thế sửa chữa những hư hỏng phát sinh trong quá trình hoạt động nhằm khôi phục lại năng lực hoạt động theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu của tài sản cố định.

...”

+ Tại Điều 3 quy định tiêu chuẩn và nhận biết tài sản cố định

“1. Tài sản cố định là những tài sản hữu hình có kết cấu độc lập, hoặc là một hệ thống gồm nhiều bộ phận tài sản riêng lẻ liên kết với nhau để cùng thực hiện một hay một số chức năng nhất định mà nếu thiếu bất kỳ một bộ phận nào thì cả hệ thống không thể hoạt động được, nếu thoả mãn đồng thời cả ba tiêu chuẩn dưới đây thì được coi là tài sản cố định:

a) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó;

b) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên;

c) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) trở lên.

... ”

+ Tại Điều 4 quy định xác định nguyên giá của tài sản cố định:

“1. Xác định nguyên giá tài sản cố định hữu hình:

...

d) Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do đầu tư xây dựng:

Nguyên giá TSCĐ do đầu tư xây dựng cơ bản hình thành theo phương thức giao thầu là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành cộng (+) lệ phí trước bạ, các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp TSCĐ do đầu tư xây dựng đã đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện quyết toán thì doanh nghiệp hạch toán nguyên giá theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán công trình hoàn thành.

... ”

+ Tại Điều 7 quy định đầu tư nâng cấp, sửa chữa tài sản cố định

“...

2. Các chi phí sửa chữa tài sản cố định không được tính tăng nguyên giá TSCĐ mà được hạch toán trực tiếp hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong kỳ, nhưng tối đa không quá 3 năm.

Đối với những tài sản cố định mà việc sửa chữa có tính chu kỳ thì doanh nghiệp được trích trước chi phí sửa chữa theo dự toán vào chi phí hàng năm. Nếu số thực chi sửa chữa tài sản cố định lớn hơn số trích theo dự toán thì doanh nghiệp được tính thêm vào chi phí hợp lý số chênh lệch này. Nếu số thực chi sửa chữa tài sản cố định nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí kinh doanh trong kỳ.

... ”

+ Tại Điều 8 quy định cho thuê, cầm cố, thế chấp, nhượng bán, thanh lý TSCĐ:

“2. Đối với tài sản cố định đi thuê:

...

c) Trường hợp trong hợp đồng thuê tài sản (bao gồm cả thuê hoạt động và thuê tài chính) quy định bên đi thuê có trách nhiệm sửa chữa tài sản trong thời gian thuê thì chi phí sửa chữa TSCĐ đi thuê được phép hạch toán vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh nhưng thời gian tối đa không quá 3 năm.”

+ Tại Điều 9 quy định nguyên tắc trích khấu hao TSCĐ:

“1. Tất cả TSCĐ hiện có của doanh nghiệp đều phải trích khấu hao, trừ những TSCĐ sau đây:

...

5. Doanh nghiệp cho thuê TSCĐ hoạt động phải trích khấu hao đối với TSCĐ cho thuê.

...

10. Đối với các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành đưa vào sử dụng, doanh nghiệp đã hạch toán tăng TSCĐ theo giá tạm tính do chưa thực hiện quyết toán. Khi quyết toán công trình xây dựng cơ bản hoàn thành có sự chênh lệch giữa giá trị tạm tính và giá trị quyết toán, doanh nghiệp phải điều chỉnh lại nguyên giá tài sản cố định theo giá trị quyết toán đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Doanh nghiệp không phải điều chỉnh lại mức chi phí khấu hao đã trích kể từ thời điểm tài sản cố định hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng đến thời điểm quyết toán được phê duyệt. Chi phí khấu hao sau thời điểm quyết toán được xác định trên cơ sở lấy giá trị quyết toán tài sản cố định được phê duyệt trừ (-) số đã trích khấu hao đến thời điểm phê duyệt quyết toán tài sản cố định chia (:) thời gian trích khấu hao còn lại của tài sản cố định theo quy định.

... ”

+ Tại điều 10 quy định xác định thời gian trích khấu hao của tài sản cố định hữu hình:

“1. Đối với tài sản cố định còn mới (chưa qua sử dụng), doanh nghiệp phải căn cứ vào khung thời gian trích khấu hao tài sản cố định quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Thông tư này để xác định thời gian trích khấu hao của tài sản cố định.

... ”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty phát sinh chi phí nâng cấp, cải tạo lại văn phòng, showroom, nhà xưởng đi thuê thì Công ty căn cứ vào quy định tại Điều 2 Thông tư số 45/2013/TT-BTC để xác định chi phí thuộc trường hợp sửa chữa tài sản cố định (TSCĐ) hay TSCĐ hữu hình hình thành do đầu tư xây dựng.

Nếu các chi phí này là sửa chữa TSCĐ và trên hợp đồng thuê tài sản quy định bên đi thuê có trách nhiệm sửa chữa TSCĐ trong thời gian thuê thì Công ty được

hạch toán vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí kinh doanh nhưng thời gian tối đa không quá 3 năm theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Nếu TSCĐ hình thành do đầu tư xây dựng, đáp ứng tiêu chuẩn và nhận biết TSCĐ và trên hợp đồng thuê tài sản quy định bên đi thuê được phép xây dựng các công trình phục vụ hoạt động khi kinh doanh thì Công ty ghi nhận nguyên giá TSCĐ hữu hình do đầu tư xây dựng và thực hiện trích khấu hao theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty nghiên cứu các công văn nêu trên và tình hình thực tế phát sinh tại đơn vị để thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng NVDTPC, TTKT3;
- Trang web Cục Thuế
- Lưu: VT, TTHT, Th(2b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Trần Thị Thu Vân