

Số: 45670/CT-TTHT

Hà Nội, ngày 01 tháng 10 năm 2019

V/v chi phí cải tạo nhà chuyên  
dùng thuộc sở hữu Nhà nước

Kính gửi: Tổng Công ty truyền thông đa phương tiện  
Địa chỉ: Số 67B phố Hàm Long, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà  
Nội; MST: 0100110006

Ngày 09/8/2019, Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 429/VTC-TCKH đề ngày 07/8/2019 của Tổng Công ty truyền thông đa phương tiện về việc hướng dẫn hạch toán chi phí đối với việc cải tạo nhà chuyên dùng thuộc sở hữu nhà nước. Về nội dung này, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở:

+ Tại Điều 39 quy định cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

"2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu đối với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý trên địa bàn.

3. Cơ quan quản lý nhà ở là cơ quan được đại diện chủ sở hữu quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này giao thực hiện việc quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, bao gồm:

...b) Đối với địa phương là Sở Xây dựng;"

+ Tại Điều 40 quy định quyền và trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

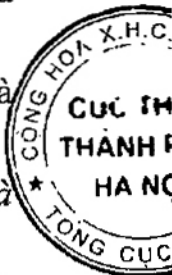
"c) Phê duyệt kế hoạch bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở;"

+ Tại Điều 41 quy định quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

"2. Lập kế hoạch bảo trì, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở đó phê duyệt hoặc phê duyệt kế hoạch bảo trì nếu được giao thực hiện."

- Căn cứ Điều 21 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

"Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bao gồm các nội dung lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ xây dựng lại nhà ở) được quy định như sau:



...3. Việc bảo trì nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng và pháp luật về nhà ở. Nội dung bảo trì nhà ở bao gồm duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ và sửa chữa đột xuất nhằm duy trì chất lượng của nhà ở.

...4. Việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc cải tạo, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền."

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp, 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 hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hóa đơn mua hàng hóa, 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:

...2.16. Phần chi phí thuê tài sản cố định vượt quá mức phân bổ theo số năm mà bên đi thuê trả tiền trước.

...Đối với chi phí sửa chữa tài sản cố định đi thuê mà trong hợp đồng thuê tài sản quy định bên đi thuê có trách nhiệm sửa chữa tài sản trong thời gian thuê thì chi phí sửa chữa tài sản cố định đi thuê được phép hạch toán vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí nhưng thời gian tối đa không quá 03 năm.

...2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế, trừ các khoản chi sau:..."

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến nguyên tắc như sau:

Công ty được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với các khoản chi đáp ứng điều kiện khoản chi được trừ quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính nêu trên.

Đối với phần chi phí đầu tư xây dựng Công ty trình bày vượt quá giá trị suất đầu tư theo quy định không thuộc thẩm quyền giải quyết của Cục Thuế TP Hà Nội.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Tổng Công ty truyền thông đa phương tiện được biết và thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TKT3;
- Phòng QLĐ;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (7;3)

KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG  
CỤC THUẾ  
THÀNH PHỐ  
HÀ NỘI  
TỔNG CỤC THUẾ  
VIỆT NAM  
Nguyễn Tiến Trường

