

Số: /CT-TTHT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2022

V/v chính sách đối với tiền thuê đất

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng cầu Châu Á YADA

Mã số thuế: 280227883

Địa chỉ : Lô CN 01 - phía nam khu A, Khu công nghiệp Bim Sơn - phường Bắc Sơn - thị xã Bim Sơn.

Trả lời Công văn số 01/2022/CV đề ngày 29/11/2022 của Công ty TNHH một thành viên xây dựng cầu Châu Á YADA (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách đối với tiền thuê đất, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 175 Luật đất đai số 45/2013/QH13:

“Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

...
đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế...”

- Căn cứ Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính 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.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

...

2.2. Chi khấu hao tài sản cố định thuộc một trong các trường hợp sau:

...

e) Một số trường hợp cụ thể được xác định như sau:

...

- Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao và phân bổ vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế; Quyền sử dụng đất có thời hạn nếu có đầy đủ hóa đơn chứng từ và thực hiện đúng các thủ tục theo quy định của pháp luật, có tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh thì được phân bổ dần vào chi phí được trừ theo thời hạn được phép sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp dừng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới). ”

- Căn cứ khoản 1, Điều 47 Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp:

“Điều 47. Tài khoản 242 - Chi phí trả trước

1. Nguyên tắc kế toán

a) Tài khoản này dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

b) Các nội dung được phản ánh là chi phí trả trước, gồm:

- Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ (quyền sử dụng đất, nhà xưởng, kho bãi, văn phòng làm việc, cửa hàng và TSCĐ khác) phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán.

...”

Căn cứ các quy định nêu trên và theo tài liệu, mô tả của Công ty tại công văn 01/2022/CV ngày 29/11/2022, thì:

- Theo quy định tại Điều 175 Luật đất đai số 45/2013/QH13 (nêu trên), diện tích đất thuê của Công ty nêu trong văn bản hỏi thuộc trường hợp **thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm** đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng;

- Tiền thuê đất trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản được hạch toán vào tài khoản kế toán 242 (chi phí trả trước) theo hướng dẫn tại điều 47 Thông tư số 200/2014/TT-BTC (nêu trên) và phân bổ vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN theo Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính (nêu trên);

Đề nghị Công ty căn cứ hồ sơ thực tế, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật và hướng dẫn nêu trên để thực hiện. Nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Thanh tra Kiểm tra số 3 (về thuế) hoặc phòng Quản lý hộ kinh doanh cá nhân và thu khác (về tiền thuê đất) thuộc Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa để được hướng dẫn, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT số 3; HKDCN;
- Website: thanhhoa.gdt.gov.vn;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Mai Đình Tú