

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Số: /CTCTH-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế

Cần Thơ, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Việt Mê Kông
Địa chỉ: Lô 49, Đường 18 Khu Đô thị Mới Hưng Phú, phường Hưng
Phú, Quận Cái Răng, TP.Cần Thơ

Cục Thuế nhận được Văn bản số 01/CV-24 ngày 16/12/2024 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Việt Mê Kông (gọi tắt là Công ty) về việc hướng dẫn chính sách thuế. Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 quy định:

*“Điều 51. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch
3. Thủ tục công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện như thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương này.”*

- 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 giá trị gia tăng (Thông tư số 219/2013/TT-BTC).

+ Tại Khoản 9 Điều 14 quy định:

*“Điều 14. Nguyên tắc khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào
9. Số thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ, cơ sở kinh doanh được hạch toán vào chi phí để tính thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc tính vào nguyên giá của tài sản cố định, trừ số thuế GTGT của hàng hoá, dịch vụ mua vào từng lần có giá trị từ hai mươi triệu đồng trở lên không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.”*

+ Tại điểm c khoản 3 Điều 15 được sửa đổi bởi điểm a khoản 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 01/9/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“c) ... Đến thời điểm thanh toán theo hợp đồng hoặc đến ngày 31 tháng 12 hàng năm đối với trường hợp thời điểm thanh toán theo hợp đồng sớm hơn ngày 31 tháng 12, nếu không có chứng từ thanh toán qua ngân hàng thì không được khấu trừ thuế GTGT đầu vào, cơ sở kinh doanh phải kê khai, điều chỉnh giảm số thuế GTGT đầu vào đã khấu trừ của giá trị hàng hoá không có chứng từ thanh toán qua ngân hàng...”

- Tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 16/8/2014 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 thu nhập doanh nghiệp được sửa đổi bởi Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC có hiệu lực thi hành từ ngày 06/8/2015 quy định:

“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.

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.

Trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ hai mươi triệu đồng trở lên ghi trên hóa đơn mà đến thời điểm ghi nhận chi phí, doanh nghiệp chưa thanh toán thì doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế. Trường hợp khi thanh toán doanh nghiệp không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thì doanh nghiệp phải kê khai, điều chỉnh giảm chi phí đối với phần giá trị hàng hóa, dịch vụ không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt vào kỳ tính thuế phát sinh việc thanh toán bằng tiền mặt (kể cả trong trường hợp cơ quan thuế và các cơ quan chức năng đã có quyết định thanh tra, kiểm tra kỳ tính thuế có phát sinh khoản chi phí này).

Đối với các hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ đã thanh toán bằng tiền mặt phát sinh trước thời điểm Thông tư số 78/2014/TT-BTC có hiệu lực thi hành thì không phải điều chỉnh lại theo quy định tại Điều này...”

- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (Thông tư số 45/2013/TT-BTC).

+ Tại điểm đ khoản 2 Điều 4 (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 2 Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính) quy định:

“Điều 4. Xác định nguyên giá của tài sản cố định:

2. Xác định nguyên giá tài sản cố định vô hình:

đ) TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất:

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).

+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng (+) các chi phí cho đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất); hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

...

- Đối với các tài sản là nhà hỗn hợp vừa dùng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, vừa dùng để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật thì doanh nghiệp phải xác định và hạch toán riêng phần giá trị của nhà hỗn hợp theo từng mục đích sử dụng, cụ thể như sau:

Đối với phần giá trị tài sản (diện tích) tòa nhà hỗn hợp dùng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và dùng để cho thuê (trừ trường hợp cho thuê tài chính): doanh nghiệp thực hiện ghi nhận giá trị của phần tài sản (diện tích) là tài sản cố định, quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định theo quy định.

Đối với phần giá trị tài sản (diện tích) trong tòa nhà hỗn hợp dùng để bán thì doanh nghiệp không được hạch toán là tài sản cố định và không được trích khấu hao và theo dõi như một tài sản để bán.

Tiêu thức để xác định giá trị từng loại tài sản và phân bổ khấu hao tài sản đối với từng mục đích sử dụng được căn cứ vào tỷ trọng giá trị của từng phần diện tích theo từng mục đích sử dụng trên giá trị quyết toán công trình; hoặc căn cứ vào diện tích thực tế sử dụng theo từng mục đích sử dụng để hạch toán.

Đối với các doanh nghiệp có nhà hỗn hợp mà không xác định tách riêng được phần giá trị tài sản (diện tích) phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, vừa để bán, để cho thuê thì doanh nghiệp không hạch toán toàn bộ phần giá trị tài sản (diện tích) này là tài sản cố định và không được trích khấu hao theo quy định.

Đối với các tài sản được dùng chung liên quan đến công trình nhà hỗn hợp như sân chơi, đường đi, nhà để xe việc xác định giá trị của từng loại tài

sản và giá trị khấu hao các tài sản dùng chung cũng được phân bổ theo tiêu thức để xác định giá trị từng loại tài sản và phân bổ khấu hao nhà hỗn hợp”

+ Tại Điều 9 (được bổ sung bởi khoản 4 Điều 1 Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016) quy định:

“Điều 9. 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:

...

- TSCĐ khác do doanh nghiệp quản lý mà không thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp (trừ TSCĐ thuê tài chính).

...

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài hợp pháp...”

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung trình bày của Công ty tại Văn bản số 01/CV-24 ngày 16/12/2024, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Về xác định nguyên giá và trích khấu hao tài sản cố định:

+ Công ty thực hiện xác định nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

Nguyên giá	Toàn bộ	Các chi phí cho đền bù giải
	khoản tiền	phóng mặt bằng, san lấp mặt
	== chi ra để có	++ bằng, lệ phí trước bạ (không
	quyền sử	bao gồm các chi phí chi ra để
	dụng đất hợp	xây dựng các công trình trên
	pháp	đất)

+ Về khấu hao tài sản cố định:

Nếu quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là sử dụng lâu dài thì không được trích khấu hao, nếu quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là sử dụng có thời hạn thì được trích khấu hao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đồng thời phải đáp ứng nguyên tắc trích khấu hao TSCĐ quy định tại Điều 9 Thông tư số 45/2013/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 1173/QĐ-BTC ngày 21/5/2013 của Bộ Tài chính, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ tài chính)

- Về xác định số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ: Công ty thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 15 Thông tư số 219/2013/TT-BTC được sửa đổi bởi điểm a khoản 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 01/9/2014 của Bộ Tài chính, đồng thời Phụ lục Hợp đồng thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014.

Trường hợp Thuế GTGT đầu vào không được khấu trừ Công ty thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 14 Thông tư số 219/2013/TT-BTC. Từ ngày

06/8/2015 thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 16/8/2014 của Bộ tài chính được sửa đổi bởi Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC.

Cục Thuế thành phố Cần Thơ đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Việt Mê Kông tham khảo các nội dung nêu trên và thực hiện theo các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng NVDTPC;
- Phòng KK&KTT, TTKT1,2;
- Trang Web Cục Thuế;
- Lưu VT, TTHT(CL).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Tấn Phát