

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ BÌNH PHƯỚC**

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

Số: 1704 /CT-TTHT
V/v phân bổ chi phí đối với xây
dựng nhà ở xã hội.

Bình Phước, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Kính gửi: Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành.

Mã số thuế: 3801189049

Địa chỉ: Ấp Thuận Hóa 1, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú,
tỉnh Bình Phước.

Cục Thuế Bình Phước nhận được Công văn số 06/CV-TLTT ngày 07/10/2022 của Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành hỏi về việc phân bổ chi phí giá trị đất, chi phí xây dựng hạ tầng đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội. Vấn đề này, Cục Thuế Bình Phước có ý kiến trả lời như sau:

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chi phí chuyển nhượng bất động sản:

“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.

- Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m² đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền; bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp Ngân sách Nhà nước, các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Việc phân bổ các chi phí trên được thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí} \\ \text{phân bổ cho} \\ \text{diện tích đất} \\ \text{đã chuyển} \\ \text{nhượng} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm dự án (trừ diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định pháp luật về đất)}} \times \text{Diện tích đất đã chuyển nhượng}$$

Trường hợp một phần diện tích của dự án không chuyển nhượng được sử dụng vào hoạt động kinh doanh khác thì các khoản chi phí chung nêu trên cũng

phân bổ cho cả phần diện tích này để theo dõi, hạch toán, kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh khác.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế nộp thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định hiện hành; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định”.

Căn cứ Công văn số 1758/BXD-KTXD ngày 29/07/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về việc phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xác nhận giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

“Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án là chi phí trong tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 7 và Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án được phân bổ vào phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán đối với giá bán nhà ở xã hội và phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc chi phí phải hợp lý, tính đúng, tính đủ, công khai, minh bạch”.

Căn cứ hướng dẫn trên, trường hợp Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành thực hiện dự án đầu tư bất động sản để chuyển nhượng, có phát sinh các khoản chi phí về đất đai, chi phí về đầu tư hạ tầng thì đề nghị công ty nghiên cứu hướng dẫn tại Điểm b Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC, Công văn số 1758/BXD-KTXD nêu trên và các quy định của pháp luật có liên quan, đối chiếu với tình hình thực tế phát sinh tại dự án của đơn vị để áp dụng việc phân bổ chi phí đúng quy định.

Trên đây là nội dung trả lời Công văn số 06/CV-TLTT ngày 07/10/2022 của Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành, Cục Thuế thông báo để công ty biết và thực hiện. /

Nơi nhận

- Như trên;
- Đăng web;
- Phòng NV-DT-PC;
- Lưu: VT, TTHT.

