

**BỘ TÀI CHÍNH  
CỤC THUẾ**

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

Số: *140* /CT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày *14* tháng *3* năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XV.

Cục Thuế nhận được công văn số 11077/CTDON-NVDTPC ngày 28/11/2024 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai (nay thuộc Chi cục Thuế khu vực XV) vướng mắc về chi phí tiền thuê đất và phí quản lý của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (Công ty). Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 và điểm 2.30 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp 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.*

...

*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:*

...

- 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).

...

### 2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế... ”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành phát sinh chi phí tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê và phí quản lý đối với diện tích đất thuê chưa phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì không được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm diện tích đất thuê chưa đưa vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XV căn cứ quy định pháp luật nêu trên và tình hình thực tế để hướng dẫn Công ty thực hiện đúng quy định./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr. Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Các Cục: CST; KTKT (BTC);
- Vụ Pháp chế;
- Website CT;
- Lưu VT, CS (3b).

**TL. CỤC TRƯỞNG  
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH,  
THUẾ QUỐC TẾ  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thị Tuyết Mai**