

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2851 /TCT-CS

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2007

V/v: trả lời kiến nghị tại Hội
- nghị đối thoại doanh nghiệp.

Kính gửi: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Hoà Phát.
(Đ/c: 22 Hàng Chuối, Hà Nội).

Về nội dung kiến nghị của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Hoà Phát nêu tại Hội nghị đối thoại Doanh nghiệp về Thuế năm 2007, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Câu hỏi: Công ty chúng tôi đang đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, cho thuê lại đất khu công nghiệp. Thời gian cho khách hàng thuê lại bằng thời gian thực hiện dự án (49 năm), thu tiền thuê lại đất một lần. Công ty có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Vậy sau khi giao toàn bộ diện tích đất cho khách hàng, chúng tôi có được tính doanh thu 01 lần không, hay phải chia đều 49 năm. Hiện nay chúng tôi đang xác định doanh thu 01 lần ngay sau khi bàn giao đất cho khách, hạch toán như vậy có sai với chế độ không?

Trả lời:

Tại điểm 3.6 mục II Phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về thuế TNDN có hướng dẫn: “Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền thu từng kỳ theo hợp đồng.

Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được xác định phù hợp với việc xác định chi phí của cơ sở kinh doanh.

Tùy theo điều kiện về việc xác định chi phí hợp lý, cơ sở kinh doanh có thể lựa chọn một trong hai phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế như sau:

- Số tiền thuê xác định theo từng năm bằng (=) doanh thu trả tiền trước chia (:) cho số năm trả tiền trước.
- Số tiền thuê trả trước cho nhiều năm.

Trường hợp cơ sở kinh doanh trong thời gian ưu đãi thuế lựa chọn phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ số tiền thuê bên thuê trả trước cho nhiều năm thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế”.

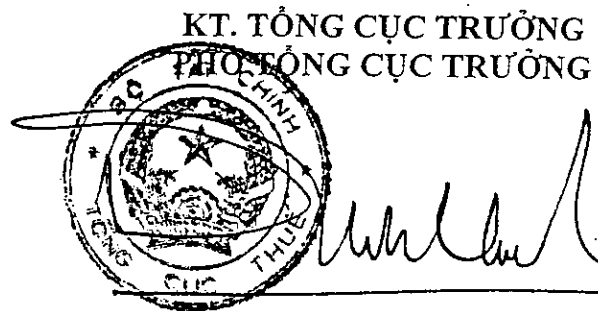
Căn cứ vào hướng dẫn nêu trên, Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đầu tư Hoà Phát đang đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho thuê đất khu công nghiệp và cho khách hàng thuê lại đất bằng thời gian thực hiện dự án thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế phải xác định phù hợp với chi phí của cơ sở kinh doanh.

- Trường hợp Công ty lựa chọn phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ số tiền thuê bên thuê trả trước cho nhiều năm thì trong thời gian được ưu đãi thuế, thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế được xác định bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty biết và liên hệ với cơ quan thuế địa phương để được hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Cục thuế Hà Nội;
- Lưu: VT; HT; PC; TTTĐ; CS(2b).g



Phạm Duy Khương