

Số: 3824/TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3822/CTBRV-TTKT2 ngày 8/6/2023 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về chi phí trích trước đối với bất động sản thuê lại đối với Công ty TNHH The Forest City (gọi tắt là Công ty). Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Pháp luật về kế toán

- Căn cứ quy định tại đoạn 08d Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 - Chuẩn mực chung (VAS 01);
- Căn cứ quy định tại đoạn 44 VAS 01 quy định nguyên tắc ghi nhận chi phí;
- Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 54 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về chi phí trích trước.

Như vậy, theo quy định của pháp luật về kế toán thì doanh thu chỉ được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn về khả năng thu được lợi ích kinh tế còn chi phí phải được ghi nhận ngay khi có bằng chứng về khả năng phát sinh và xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh nghiệp chỉ thực hiện trích trước đối với các khoản chi phí sản xuất kinh doanh tại khoản 1 Điều 54 Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2. Về pháp luật thuế

- Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Luật thuế TNDN;
- Căn cứ quy định tại Điều 3 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn về Luật thuế TNDN;
- Căn cứ quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC nêu trên sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn về Luật thuế TNDN;
- Tại Đơn kiến nghị khẩn cấp ngày 18/11/2022 của Công ty gửi Kiểm toán Nhà nước và Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có nêu: *"tại ngày Công ty bàn giao Shophouse cho khách hàng thì Công ty và khách hàng đã ký tiếp hợp đồng thuê bất động sản nhằm thực hiện nghĩa vụ mà Công ty đã cam kết với khách hàng tại hợp đồng mua bán tài sản...; đồng thời đã chi trả tiền thuê cố định cho khách hàng theo Hợp đồng"*.

Tuy nhiên, tại thông báo số 89/TB-KV XIII ngày 15/2/2023 của Kiểm toán Nhà nước về việc thông báo kết luận, kiến nghị kiểm toán qua đối chiếu tại Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (trang 2), Kiểm toán nhà nước nêu: “*Công ty chưa thực hiện ký hợp đồng thuê lại 78 bất động sản, chưa phát sinh hoạt động cho thuê lại và chưa trả tiền thuê cho khách hàng trong 5 năm như đã cam kết nên đồng nghĩa với việc doanh nghiệp chưa phát sinh doanh thu từ cho thuê bất động sản trên*”.

Theo các quy định nêu trên, về nguyên tắc trường hợp doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh đã ghi nhận doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp nhưng chưa phát sinh đầy đủ chi phí thì được trích trước các khoản chi phí theo quy định vào chi phí được trừ tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó các khoản trích trước bao gồm: các khoản trích trước đối với hoạt động đã tính doanh thu nhưng còn tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng (kể cả trường hợp doanh nghiệp có hoạt động cho thuê tài sản, hoạt động kinh doanh dịch vụ trong nhiều năm nhưng có thu tiền trước của khách hàng và đã tính toàn bộ vào doanh thu của năm thu tiền) và các khoản trích trước khác.

Do đó, đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kiểm tra tình hình thực tế phát sinh của đơn vị như thực tế Công ty đã ký hợp đồng thuê lại 78 bất động sản với người mua hay chưa, đã phát sinh việc trả tiền như đã cam kết với khách hàng tại hợp đồng mua bán chưa; đồng thời, thực tế hoạt động cho thuê lại bất động sản Công ty đã hạch toán doanh thu cho thuê tài sản như thế nào.... Từ đó, Cục Thuế xác định khoản chi phí phải trả cho khách hàng tương ứng với tiền thuê lại BĐS trong 5 năm (2023-2027) có được xác định là khoản chi phí được trừ hay không để đảm bảo phù hợp quy định về chi phí trích trước và nguyên tắc doanh thu phù hợp chi phí quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu biết. / *Qua*

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Các đơn vị: CST, PC, CĐKT (BTC);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu VT, CS *Qua*

(2;6)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Mạnh Thị Tuyết Mai