

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2018

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 4013/CT-TTHT ngày 11/5/2018 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh về xác định chi phí được trừ khi tính thuế TNDN đối với chi phí thuê mặt bằng trong trường hợp căn nhà cho thuê đang thuộc diện tài sản đang tranh chấp. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điều 4, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định:

*“Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản*

*1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.*

*2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.*

*Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh*

*1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;*

*c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.”*

- Điều 117, 122 Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội quy định:

*“Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự*

*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*

*b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Điều 122. Giao dịch dân sự vô hiệu

Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác."

- Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính 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 hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hóa đơn mua hàng hóa, 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."

Theo trình bày của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đặng Hoàn Mỹ thuê mặt bằng căn nhà số 187 Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5 để làm văn phòng Công ty. Mặt bằng này hiện đang là tài sản tranh chấp (đang được tòa thụ lý).

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế tại công văn số 4013/CT-TTHT nêu trên, cụ thể: Trường hợp ông Đặng Hoàn Mỹ thuê mặt bằng để làm văn phòng Công ty mà mặt bằng này hiện đang là tài sản tranh chấp (đang được tòa thụ lý) thì khoản chi phí thuê nhà này không đủ điều kiện để ghi nhận là chi phí hợp lý khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp./.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- PTCTr Cao Anh Tuấn (để b/cáo);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu:VT, CS (3b). †

