

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 85722 /CT-TTHT
V/v chi phí tiền thuê đất trong quá
trình đầu tư xây dựng.

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2018

Kính gửi: Công ty cổ phần Dược Khoa
(Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Công Trứ, P.Phạm Đình Hổ, Q.Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội)
MST: 0101326329

Trả lời công văn số 86-18/DK-TCT đề ngày 07/08/2018 và công văn bổ sung
không số ngày 19/10/2018 của Công ty cổ phần Dược Khoa (sau đây gọi tắt là
Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ
Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn các
khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế như sau:

"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
tử 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:*

...e) *Một số trường hợp cụ thể được xác định như 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 dùng hoạt động để sửa chữa,
đầu tư xây dựng mới).*"

- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính
hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định:

+ Tại Điều 2 quy định:

"5. *Nguyên giá tài sản cố định:*

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.”

+ Tại Điều 4 quy định xác định nguyên giá của tài sản cố định:

“1. Xác định nguyên giá tài sản cố định hữu hình:

d) Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do đầu tư xây dựng:

Nguyên giá TSCĐ do đầu tư xây dựng cơ bản hình thành theo phương thức giao thầu là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành công (+) lê phí trước bạ, các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp TSCĐ do đầu tư xây dựng đã đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện quyết toán thì doanh nghiệp hạch toán nguyên giá theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán công trình hoàn thành.”

“2. Xác định nguyên giá tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất không ghi nhận là TSCĐ vô hình gồm:

+ Thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì tiền thuê đất được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo số năm thuê đất.

+ Thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì tiền thuê đất được hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tương ứng số tiền thuê đất trả hàng năm.”

Căn cứ quy định và hướng dẫn nêu trên, trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Quế Võ II, xã Ngọc Xá, huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh với thời gian thuê 50 năm để thực hiện dự án xây dựng “nhà máy sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm và thực phẩm chức năng” và trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê thì Công ty được phân bổ dần tiền thuê đất vào chi phí kinh doanh theo số năm thuê đất nếu đáp ứng đầy đủ điều kiện tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty cổ phần Dược Khoa được biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT3; PC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,5)



Mai Sơn