

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

Số: 11504 /CT-TTHT
V/v chi phí được trừ đối với
chi phí bồi thường, giải phóng
mặt bằng

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Kính gửi: Công ty cổ phần Vật tư Nông sản
(Đ/c: 14 Ngõ Tắt Tố, Phường Văn Miếu, Quận Đống Đa, TP Hà Nội
- MST: 0100104066)

Trả lời công văn số 30/VTNS/CV-KTTC ngày 18/1/2018 của Công ty CP
Vật tư Nông sản (sau đây gọi là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP
Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Tiết b Khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày
18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP
ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế
TNDN quy định về chi phí chuyển nhượng bất động sản như sau:

“b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:

- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động
chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để
tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi
được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6
Thông tư này.

- Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần
theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí
trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m² đất
chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền;
bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư
xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài
sản trên đất; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực
hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn
lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của chính
sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải
nộp Ngân sách Nhà nước, các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển
quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.



Việc phân bổ các chi phí trên được thực hiện theo công thức sau:

$$\frac{\text{Chi phí phân}\text{bổ cho diện}\text{tích đất đã}\text{chuyển nhượng}}{\text{Tổng diện tích đất đã}\text{chuyển nhượng}} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng}}{\text{Tổng diện tích đất được giao làm}\text{dự án (trừ diện tích đất sử dụng}\text{vào mục đích công cộng theo quy}\text{định pháp luật về đất)}} \times \text{Diện tích đất đã}\text{chuyển nhượng}$$

Trường hợp một phần diện tích của dự án không chuyển nhượng được sử dụng vào hoạt động kinh doanh khác thì các khoản chi phí chung nêu trên cũng phân bổ cho cả phần diện tích này để theo dõi, hạch toán, kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh khác.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định hiện hành; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định.

b.2) Chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ bao gồm:

- Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

...

- Chi phí đền bù thiệt hại về đất.
- Chi phí đền bù thiệt hại về hoa màu.
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật.

Các khoản chi phí bồi thường, đèn bù, hỗ trợ, tái định cư và chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nếu trên nếu không có hóa đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đèn bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phuờng, xã nơi có đất được đèn bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Các loại phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến cấp quyền sử dụng đất.

- Chi phí cải tạo đất, san lấp mặt bằng.

- Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng như đường giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, bưu chính viễn thông...

- Giá trị kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc có trên đất.

- Các khoản chi phí khác liên quan đến bất động sản được chuyển nhượng.

....

Không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác.

....

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản, nếu dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành, phát sinh các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì:

- Trường hợp chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Công ty tạm trích trước chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo khung giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm trích trước chi phí tương ứng với từng loại đất theo quy định.

- Các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nếu không có hóa đơn thì được lập Bảng kê ghi rõ: tên; địa chỉ của người nhận; số tiền đèn bù, hỗ trợ; chữ ký của người nhận tiền và được chính quyền phuờng, xã nơi có đất được đèn bù, hỗ trợ xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ khi tính thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản. Đối với các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng không có đủ hồ sơ nêu trên không đáp ứng đủ điều kiện để tính vào chi phí được trừ khi tính thu nhập chịu thuế TNDN.

- Đối với khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cao hơn mức được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản được trừ khi tính thu nhập chịu thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản.

- Công ty không được tính vào chi phí chuyển nhượng bất động sản các khoản chi phí đã được Nhà nước thanh toán hoặc thanh toán bằng nguồn vốn khác.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Công ty được biết để thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT5;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6, 3)



Mai Sơn