

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2020

Kính gửi: Cục thuế Thành phố Hà Nội

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 55955/CT-TTHT ngày 17/07/2019 và công văn số 1962/CT-TTHT ngày 15/01/2020 của Cục thuế Thành phố Hà Nội hỏi về chính sách thuế. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp quy định:

“1. *Trừ các khoản chi quy định tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:*

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 theo quy định của pháp luật.”*

- Tại điểm 2.2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính quy định:

“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)”.*

- Theo nội dung Cục thuế trình bày tại công văn thì:

“*Ngày 12/10/2006, UBND TP Hà Nội đã có quyết định số 4528/QĐ-UBND về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty đầu tư xây dựng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Hà Nội thành Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Việt Hà. Trong đó, về đất thuê có Nhà nước có:*

“*Các diện tích đất Công ty đang sử dụng:*

... - Diện tích đất 242.574 m² đất thuộc dự án xây dựng cụm công nghiệp theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 1303/UB-CN ngày 23/05/2002 cho phép đơn vị được lập dự án đầu tư xây dựng cụm công nghiệp, công ty tiếp tục triển khai thực hiện theo quy định.

Công ty phải thực hiện đầu tư tại địa điểm trên theo phương án sản xuất kinh doanh đã được duyệt và không được chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng nếu chưa được phép của UBND Thành phố Hà Nội. Nếu sử dụng không đúng mục đích hoặc không hiệu quả, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội sẽ thu hồi”.

Theo kết luận thanh tra số 1723/KL-STNMT ngày 24/08/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường thì:

“Như vậy, tại thời điểm thanh tra:

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Việt Hà chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai để UBND Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

... Không sử dụng diện tích đất trên vào mục đích sản xuất kinh doanh đã tự ký Hợp đồng cho 31 doanh nghiệp thuê lại trên 152.167m² đất không ký Hợp đồng thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất trên nguyên là nhà xưởng mà trước đây dùng vào việc chăn nuôi gà công nghiệp; các doanh nghiệp, cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh như: sản xuất bao bì carton, bao bì nhựa, chế biến lương thực, thực phẩm bia, bánh kẹo, mỳ tôm, sản xuất gia công cơ khí, sản xuất đồ nội thất, sản xuất và gia công xốp cách nhiệt... Trong đó có một số doanh nghiệp thuê nhà xưởng của Công ty nhưng không sản xuất đã ký lại Hợp đồng cho doanh nghiệp khác thuê lại mặt bằng để sản xuất kinh doanh là vi phạm Luật Đất đai và không thực hiện theo đúng Quyết định số 4528/QĐ-UBND ngày 12/10/2006 của UBND TP Hà Nội, sử dụng đất không đúng mục đích, tự ý cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

7.2. Kiến nghị

Từ các nội dung kết luận thanh tra nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND thành phố có văn bản chỉ đạo:

- Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Việt Hà có trách nhiệm: Thanh lý, hủy bỏ, chấm dứt ngay việc ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng đối với 31 doanh nghiệp, cá nhân đang sử dụng đất để sản xuất kinh doanh tại phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm và Hợp đồng cho 21 hộ gia đình cán bộ công nhân viên Công ty thuê nhà để ở.

- Căn cứ nội dung văn bản số 606/UBND-ĐT ngày 16/02/2017 của UBND thành phố Yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Hà nghiêm túc kiểm điểm trách nhiệm trong việc không thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố đối với việc đề xuất kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất trước ngày 28/02/2017, nhưng đến nay Công ty chưa thực hiện báo cáo UBND thành phố theo quy định.

- Giao Cục thuế Hà Nội tổ chức kiểm tra, truy thu tiền thuê đất đối với diện tích 153.206,4 m² đất Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Hà đang quản lý nhưng ký hợp đồng cho 31 doanh nghiệp, cá nhân thuê nhà xưởng sử dụng và ký Hợp đồng cho 21 hộ gia đình cán bộ công nhân viên thuê nhà để ở thời gian thuê từ 10 đến 25 năm nhưng không làm thủ tục thuê đất theo quy định của Luật Đất đai...”.

Căn cứ các hướng dẫn tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế và kết luận thanh tra của Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Thuế có ý kiến: Trường hợp khoản tiền thuê đất bị truy thu do Công ty thực hiện không đúng các thủ tục, quy định của pháp luật về đất đai thì không đủ điều kiện tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục thuế Thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr Nguyễn Thế Mạnh (để b/c);
- Vụ PC (TCT);
- Lưu: VT, CS-3b.



Lưu Đức Huy