

Số: 2016 /TCT-CS  
V/v chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2008

Kính gửi: Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lời công văn số 10221/CT-TTra4 ngày 10/10/2007 của Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh về chính sách thuế, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Chi phí lãi vay:

Tại điểm 2.16 Mục III Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định khoản chi phí lãi vay không được tính vào chi phí hợp lý như sau: "Phần chi phí lãi tiền vay vốn sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ của các tổ chức tín dụng, các tổ chức tài chính vượt mức lãi suất thực tế căn cứ vào hợp đồng vay. Phần chi phí lãi tiền vay của các đối tượng khác vượt mức lãi suất thực tế căn cứ vào hợp đồng vay hoặc phần chi phí lãi tiền vay vượt quá 1,2 lần mức lãi suất cho vay cao nhất cùng thời điểm của tổ chức tín dụng mà cơ sở kinh doanh có quan hệ giao dịch.

Các khoản chi trả lãi tiền vay để góp vốn điều lệ hoặc chi trả lãi tiền vay tương ứng với phần vốn điều lệ đã đăng ký còn thiếu kể cả trường hợp cơ sở kinh doanh đã đi vào sản xuất kinh doanh".

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ thì khoản chi trả lãi tiền vay tương ứng với phần vốn điều lệ đã đăng ký còn thiếu sẽ không được tính vào chi phí hợp lý khi tính thuế TNDN; trường hợp Công ty đã góp đủ vốn điều lệ thì phần chi phí lãi tiền vay vốn sản xuất, kinh doanh nếu không vượt quá mức lãi suất quy định tại điểm 2.16 Mục III Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC và có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp thì được tính vào chi phí hợp lý.

2. Tài sản cố định xây dựng trên đất thuê:

a. Về giá trị còn lại của TSCĐ xây dựng trên đất thuê:

Tại điểm 2.1.a Mục III Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC (nêu trên) quy định chi phí khấu hao TSCĐ thuộc trường hợp sau thì không được tính vào chi phí hợp lý: "Chi phí khấu hao đối với tài sản cố định không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ".

Tại điểm 2.7 Mục II Phần C Thông tư số 32/2007/TT-BTC ngày 09/4/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT quy định: "Đối với tài sản cố định mua vào để sử dụng cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ đã được khấu trừ, hoàn thuế GTGT đầu vào, nay chuyển sang mục đích sử dụng ngoài mục đích sản xuất kinh doanh (kể cả trường hợp cơ sở kinh doanh nhận tiền đền bù về tài sản cố định trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền) thì cơ sở kinh doanh có tài sản cố định chuyển mục đích phải kê khai, nộp

thuế GTGT trên phần giá trị còn lại hoặc giá trị chưa phân bổ trên sổ kế toán của tài sản cố định đã chuyển mục đích sử dụng hoặc được đền bù nêu trên”.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp công ty xây văn phòng làm việc trên đất thuê, sau khi hết thời hạn thuê đất, công ty bàn giao văn phòng đó cho cá nhân cho thuê đất và cá nhân này không phải trả khoản chi phí nào cho công ty thì: Sau khi bàn giao cho cá nhân cho thuê đất, văn phòng làm việc không được sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty nữa, vì vậy công ty không được hạch toán giá trị còn lại của văn phòng vào chi phí hợp lý khi tính thuế TNDN, công ty phải kê khai, nộp thuế GTGT trên phần giá trị còn lại hoặc giá trị chưa phân bổ trên sổ kế toán của văn phòng đó.

**b. Về giá tính thuế đối với trường hợp cá nhân cho thuê đất:**

Tại điểm 1 Mục II Phần B Thông tư số 134/2007/TT-BTC (nêu trên) quy định: “Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là toàn bộ tiền bán hàng hoá, tiền cung cấp dịch vụ bao gồm cả khoản trợ giá, phụ thu, phụ trội mà cơ sở kinh doanh được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền”.

Tại điểm 1 Mục I Phần B Thông tư số 32/2007/TT-BTC (nêu trên) quy định giá tính thuế GTGT của hàng hoá, dịch vụ như sau: “Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở sản xuất, kinh doanh bán ra hoặc cung ứng cho đối tượng khác là giá bán chưa có thuế GTGT”.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cá nhân cho thuê đất, bên thuê xây dựng văn phòng là TSCĐ trên đất thuê thì:

- Trong thời gian cho thuê đất: cá nhân cho thuê tính số thuế TNDN và GTGT phải nộp ngân sách Nhà nước trên tiền thuê đất mà cá nhân được nhận theo thoả thuận trong hợp đồng.

- Hết thời hạn thuê đất, cá nhân cho thuê đất được bên thuê đất bàn giao lại văn phòng thì cá nhân cho thuê đất phải nộp thuế TNDN trên giá trị còn lại của văn phòng chưa khấu hao hết.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh được biết và căn cứ thực tế để hướng dẫn đơn vị thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Ban HT, PC, TTID;
- Lưu: VT, CS (3b).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Duy Khương**