

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 21071/CT-HTTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2016

Kính gửi: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam
(Địa chỉ: Km 1.5 Pháp Vân, Công viên Yên Sở, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội; MST: 0102599872)

Trả lời công văn số GLVN/FIN/1.01/YS/HTD/0219/16 và công văn số GLVN/FIN/1.01/YS/HTD/0220/16 ngày 22/03/2016 của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (sau đây gọi tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 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 thu nhập doanh nghiệp:

+ Tại điều 17 quy định căn cứ tính thuế:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

...

1. Thu nhập chịu thuế

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

...

Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ *Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phần dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.*

+ *Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.*

Khi bàn giao bất động sản doanh nghiệp phải thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ và kê khai tạm nộp thuế theo tỷ lệ % trên doanh thu thu được tiền, doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm đồng thời có phát sinh chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới khi bắt đầu chào bán vào năm phát sinh doanh thu thu tiền theo tiến độ thì chưa tính các khoản chi phí này vào năm phát sinh chi phí. Các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới này được tính vào chi phí được trừ theo mức không chế theo quy định vào năm đầu tiên bàn giao bất động sản, phát sinh doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

- Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính:

+ Tại Điều 4 quy định 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 4. 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.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

...

2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế, trừ các khoản chi sau:

...

- Khoản chi có tính chất phúc lợi chi trực tiếp cho người lao động như: chi khám chữa bệnh, chi khám sức khỏe, chi khám mắt; chi nghỉ mát; chi hỗ trợ điều trị; chi hỗ trợ bổ sung kiến thức học tập tại cơ sở đào tạo; chi hỗ trợ gia đình người lao động bị ảnh hưởng bởi thiên tai, địch họa, tai nạn, ốm đau; chi khen thưởng con của người lao động có thành tích tốt trong học tập; chi hỗ trợ chi phí đi lại ngày lễ, tết cho người lao động; chi bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm sức khỏe, bảo hiểm tự nguyện khác cho người lao động (trừ khoản chi mua bảo hiểm nhân thọ cho người lao động hướng dẫn tại điểm 2.6, bảo hiểm hưu trí tự nguyện cho người lao động, hướng dẫn tại điểm 2.11 Điều này) và những khoản chi có tính chất phúc lợi khác. Tổng số chi có tính chất phúc lợi nêu trên không quá 01 tháng lương bình quân thực tế thực hiện trong năm tính thuế của doanh nghiệp.

Việc xác định 01 tháng lương bình quân thực tế thực hiện trong năm tính thuế của doanh nghiệp được xác định bằng quỹ tiền lương thực hiện trong năm chia (:) 12 tháng. Trường hợp doanh nghiệp hoạt động không đủ 12 tháng thì: Việc xác định 01 tháng lương bình quân thực tế thực hiện trong năm tính thuế được xác định bằng quỹ tiền lương thực hiện trong năm chia (:) số tháng thực tế hoạt động trong năm.”

Căn cứ quy định trên:

1. Trường hợp Công ty có khoản chi có tính chất phúc lợi chi trực tiếp cho người lao động nếu tổng số chi có tính chất phúc lợi quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính không quá 01 tháng lương bình quân thực tế thực hiện trong năm tính thuế của doanh nghiệp thì được tính vào thu nhập được trừ nếu đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính.

Quỹ tiền lương thực tế thực hiện bao gồm toàn bộ lương, thưởng, phụ cấp, trợ cấp, thuế TNCN, bảo hiểm bắt buộc Công ty đã khấu trừ nộp Ngân sách Nhà Nước.

2. Trường hợp Công ty có thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

Khi bàn giao bất động sản Công ty phải thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Công ty chỉ được bù trừ phần thuế TNDN đã tạm nộp (theo tỷ lệ 1%) tương ứng với phần bất động sản đã bàn giao.

Trường hợp vướng mắc cụ thể, đề nghị Công ty liên hệ với Phòng kiểm tra thuế số 1 để được hướng dẫn.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 1;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Mai Sơn

