

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **6006** /CT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày **15** tháng **12** năm 2025

Kính gửi:

- Thuế tỉnh Lâm Đồng;
- Công ty Cổ phần Hana Đà Lạt (Địa chỉ: Số 19 Lê Đại Hành, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng)

Cục Thuế nhận được công văn số 28/CV-HNĐL ngày 19/06/2025 của Công ty Cổ phần Hana Đà Lạt (Công ty Hana), công văn số 764/LDO-QLDN1 ngày 01/8/2025 và công văn số 3801/LDO-QLDN1 ngày 13/11/2025 của Thuế tỉnh Lâm Đồng về vướng mắc chính sách đối với chi phí tiền thuê đất trong thời gian chuyển đổi hợp đồng thuê đất do tách doanh nghiệp. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b khoản 2 Điều 9 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc sử dụng đất đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp như sau:

“...2. Đối với trường hợp chia, tách doanh nghiệp mà có phân chia quyền sử dụng đất cho các doanh nghiệp sau khi chia, tách và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

...b) Trường hợp công ty bị chia, tách đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn từ ngân sách nhà nước thì công ty sử dụng đất sau khi chia, tách được kế thừa các quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất của công ty bị chia, tách và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 85 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ký lại hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thuê đất mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất.

...”

- Tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính (được sửa đổi bởi Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015) quy định:

“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 hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, 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.

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 dừng hoạt động để sửa chữa, đầu tư xây dựng mới).

...2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế, ...”

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Trường hợp Công ty bị chia, tách đã được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì công ty sử dụng đất sau khi chia, tách được kế thừa các quyền, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất của công ty bị chia, tách và có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

Căn cứ quy định nêu trên, về nguyên tắc, các khoản chi của doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế TNDN nếu các khoản chi này liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và có đầy đủ hóa đơn, chứng từ theo

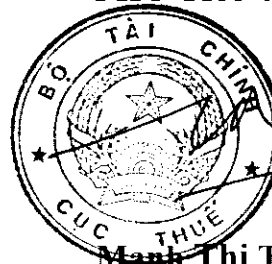
quy định của pháp luật. Theo đó, trường hợp Công ty Hana có phát sinh khoản chi phí liên quan đến tiền sử dụng đất của hợp đồng thuê đất có thời hạn nhưng giấy tờ chứng minh quyền thuê đất vẫn mang tên Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Đà Lạt thì các khoản chi liên quan đến việc trả tiền thuê đất nêu trên không đủ điều kiện để tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế.

Đề nghị Thuế tỉnh Lâm Đồng căn cứ quy định nêu trên, tình hình thực tế phát sinh của doanh nghiệp để hướng dẫn Công ty Hana thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr. Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGS CST;
- Vụ PC (BTC);
- Ban PC;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. *ĐT*

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN
BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Mạnh Thị Tuyết Mai