



**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: *121* /TCT- CS  
V/v khấu trừ giá trị lợi thế  
vị trí địa lý

Hà Nội, ngày *13* tháng *01* năm 2021

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Nghệ An

Trả lời công văn số 4381/CT-HKDTK ngày 05/11/2020 của Cục Thuế tỉnh Nghệ An xin ý kiến về xử lý kế thừa khấu trừ vị trí lợi thế địa lý khi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điểm c Khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội quy định:

*“Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm*

*1. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*

*c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.”*

- Tại Điều 25 Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần quy định (hiệu lực thi hành từ ngày 20/10/2014):

*“Điều 25. Nguyên tắc khấu trừ giá trị lợi thế vị trí địa lý.*

*1. Đối với các doanh nghiệp đã xác định giá trị lợi thế vị trí địa lý đất thuê vào giá trị doanh nghiệp và hạch toán tăng phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa được cấp có thẩm quyền công bố giá trị doanh nghiệp theo quy định trước ngày Nghị định số 59/2011/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì được khấu trừ giá trị lợi thế vị trí địa lý vào tiền thuê đất phải nộp của doanh nghiệp cổ phần. Đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa theo Nghị định số 109/2007/NĐ-CP mà chưa tính giá trị lợi thế vị trí địa lý thì được áp dụng Nghị định số 59/2011/NĐ-CP không phải tính bổ sung giá trị lợi thế vị trí địa lý và điều chỉnh vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.*

*2. Tổng số tiền thuê đất được khấu trừ không vượt quá giá trị lợi thế vị trí địa lý đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định giá trị doanh nghiệp quyết định.*

*3. Trường hợp giá trị lợi thế vị trí địa lý lớn hơn số tiền thuê đất phải nộp trong năm tại địa phương thì phần chênh lệch sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp của các năm tiếp theo (Đối với khoản lợi thế vị trí địa lý doanh nghiệp đã phân bổ vào chi phí của doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2013 thì không thực hiện khấu trừ).*

*4. Trường hợp doanh nghiệp đã nộp tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê, doanh nghiệp được miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc không phải nộp tiền thuê đất: ...”*

- Tại Khoản 3 và Khoản 5, Điều 48 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần quy định (hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2018):

*“Điều 48. Điều khoản chuyển tiếp*

*3. Các doanh nghiệp đã cổ phần hóa trước ngày Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, khi thực hiện khấu trừ giá trị lợi thế vị trí địa lý vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm của công ty cổ phần mà có khó khăn vướng mắc thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định xử lý.*

*5. Các doanh nghiệp cổ phần hóa đã chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng các quy định của Nghị định này...”*

- Tại Điều 13 Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 4/5/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần quy định:

*“Điều 13. Điều khoản chuyển tiếp*

*1. Các doanh nghiệp đã có quyết định công bố giá trị doanh nghiệp nhưng chưa phê duyệt phương án cổ phần hoá trước ngày 01/01/2018 (ngày Nghị định số 126/2017/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) phải thực hiện điều chỉnh giá trị sổ sách kế toán theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp đã được công bố và tiếp tục thực hiện cổ phần hoá theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP, ngoại trừ một số trường hợp đã được cấp có thẩm quyền quyết định không thực hiện điều chỉnh giá trị sổ sách kế toán theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp đã công bố...”*

Căn cứ quy định trên, pháp luật không quy định doanh nghiệp nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm của doanh nghiệp cổ phần hóa, sau đó được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được tiếp tục khấu trừ số tiền giá trị lợi thế vị trí địa lý mà doanh nghiệp cổ phần hóa chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp của doanh nghiệp nhận chuyển nhượng.

Đề nghị Cục Thuế tỉnh Nghệ An căn cứ quy định trên và hồ sơ cụ thể để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Nghệ An biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Các Cục: QLCS, Tài chính DN (BTC);
- Vụ CST, Vụ Pháp chế (BTC);
- Vụ Pháp chế (TCT);
- Lưu: VT, CS.

*[Handwritten signature]*

TL. TÓNG CỤC TRƯỞNG  
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH  
TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang