

Số: *1262*/BTC-QLKT
V/v hạch toán tiền thuê đất có
thời hạn

Hà Nội, ngày 5 tháng 11 năm 2021

Kính gửi: Công ty CP kỹ nghệ Phương Nam (Công ty)

Trả lời công văn số 05/2021/CV/VCDKT ngày 26/10/2021 của Quý Công ty về việc hướng dẫn hạch toán tiền thuê đất có thời hạn, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

Theo quy định tại Khoản 2đ, Điều 4 Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định:

“TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất:

- TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn).

+ Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

...

- Quyền sử dụng đất không ghi nhận là TSCĐ vô hình gồm:

+ Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất.

+ Thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì tiền thuê đất được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo số năm thuê đất.

+ Thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì tiền thuê đất được hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ tương ứng số tiền thuê đất trả hàng năm.

- Đối với các loại tài sản là nhà, đất đai để bán, để kinh doanh của công ty kinh doanh bất động sản thì doanh nghiệp không được hạch toán là TSCĐ và không được trích khấu hao”

Như vậy, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được ghi nhận là TSCĐ vô hình khi thỏa mãn 2 điều kiện: Thuê trước ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003 và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không hạch toán vào TSCĐ vô hình đối với tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê trong trường hợp: Thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003 hoặc không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

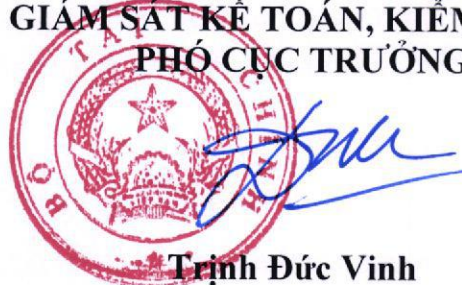
Căn cứ vào quy định nêu trên và căn cứ vào công văn của Công ty thì trường hợp Công ty thuê đất sau ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai 2003 và tiền thuê đất được trả làm nhiều đợt, thì số tiền thuê đất trả trước được hạch toán vào TK 242 - Chi phí trả trước và được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh theo thời gian thuê đất, không hạch toán vào TSCĐ vô hình. Việc kế toán chi phí tiền thuê đất đề nghị Công ty nghiên cứu quy định tại Điều 47, Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Tài chính, đề nghị Quý Công ty nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế;
- Lưu VT, Cục QLKT (5b)

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ
GIÁM SÁT KẾ TOÁN, KIỂM TOÁN
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trịnh Đức Vinh