

Số: 1110 /TCT-CS  
V/v kê khai thuế TNDN.

Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Cục thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 5915 /CT-TT.HT ngày 28/12/2010 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, từ hoạt động thu tiền theo tiến độ của doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điểm 3, Mục III, Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định:

“Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế, nộp thuế, quyết toán thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/6/2007 của Bộ Tài chính”.

- Điểm 3, Mục III, Phần B Thông tư số 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế TNDN tạm tính theo quý:

“Trường hợp người nộp thuế không kê khai được chi phí thực tế phát sinh của kỳ tính thuế thì áp dụng Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp quý theo mẫu số 01B/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này”.

- Tiết a, Điểm 1.1, Mục II, Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định:

“Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để 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.

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 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 2% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm”.

- Điểm 4, Mục III, Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định:

“Doanh nghiệp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo tờ khai số 09/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này. Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ số tiền ứng trước của khách hàng thu theo tiến độ được nộp thuế tại cơ quan thuế địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng và được kê khai vào Phần II Tờ khai số 09/TNDN. Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và kê khai vào Phần I Tờ khai số 09/TNDN”.

- Điểm d, Khoản 5, Điều 11 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính quy định:

“Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ số tiền ứng trước của khách hàng thu theo tiến độ kê khai vào Phần II Tờ khai số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này. Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và kê khai vào Phần I Tờ khai số 02/TNDN. Trường hợp trong một quý doanh nghiệp có nhiều hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả trường hợp thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ) thì doanh nghiệp được lập Bảng kê kèm theo.

Khai thuế thu nhập doanh nghiệp thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thực hiện kê khai cùng với việc kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính quý đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp chuyên kinh doanh bất động sản”.

Căn cứ vào những quy định trên, trường hợp doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản mà doanh nghiệp không kê khai được chi phí thực tế phát sinh của kỳ tính thuế thì khi khai thuế TNDN tạm tính theo quý doanh nghiệp sử dụng Tờ khai thuế TNDN quý theo mẫu số 01B/TNDN ban hành kèm theo Thông tư số 60/2007/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp doanh nghiệp 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, doanh nghiệp thực hiện khai thuế TNDN đối với trường hợp thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ theo Tờ khai số 09/TNDN theo quy định tại Điểm 4, Mục III, Phần G Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính nêu trên.

Kể từ thời điểm Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính có hiệu lực, việc kê khai thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, từ hoạt động thu tiền theo tiến độ của doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện theo quy định tại Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục thuế tỉnh Đắk Lắk biết và thực hiện./x

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (TCT) (2b);
- Lưu: VT, CS (3b).x

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



**Bùi Văn Nam**