

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Số: 15894 /CTBRV-TTHT  
V/v kê khai thuế TNDN đối với thu nhập  
từ chuyển nhượng bất động sản.

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 07 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DICcons).  
Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - số 12 đường 3/2, phường 8,  
thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Mã số thuế: 3500686978.

Trả lời văn bản số 1784/CV ngày 26/07/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DICcons) về việc kê khai thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; quy định:

*“Điều 8. Các loại thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế*

*...*

*4. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh, bao gồm:*

*...*

*e) Thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của người nộp thuế áp dụng theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.*

*...”;*

Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành về thuế thu nhập doanh nghiệp; quy định căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

*“Điều 17. Căn cứ tính thuế*

*Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.*

*...*

*1. Thu nhập chịu thuế.*

*Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

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

*a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng,*

mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

- 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 khống 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 Điều 87 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ; quy định:

“Điều 87. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.

2. Mẫu biểu hồ sơ khai thuế quy định tại Thông tư này được áp dụng đối với các kỳ tính thuế bắt đầu từ ngày 01/01/2022 trở đi. Đối với khai quyết toán thuế của kỳ tính thuế năm 2021 cũng được áp dụng theo mẫu biểu hồ sơ quy định tại Thông tư này. ...”;

- Tại khoản 21 Mục VI Phụ Lục II Danh mục mẫu biểu hồ sơ khai thuế (Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính); quy định Mẫu biểu hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp:

“21. Mẫu số 02/TNDN: Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh)  
...”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc lập tờ khai Thuế TNDN mẫu số 02/TNDN (áp dụng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh) thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thông báo để Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (DICcons) được biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TT-KT2;
- Phòng NVDTTC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT. (Lâm-5b)

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Trần Hiệp Hưng**