

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Số: 16012 /CTBDU-TTHT  
V/v chính sách thuế đối với hoạt  
động chuyển nhượng bất động sản

Bình Dương, ngày 18 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY TNHH FIT SKY GROUP VIỆT NAM  
Địa chỉ: Ô4, Lô B10, đường D3, KCN Đất Cuốc, xã Đất Cuốc, huyện Bắc  
Tân Uyên, tỉnh Bình Dương  
Mã số thuế: 3700859635

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được văn bản số 01/2024/FS ngày 04/06/2024 của CÔNG TY TNHH FIT SKY GROUP VIỆT NAM (viết tắt "Công ty") về việc chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Qua nội dung văn bản của Công ty, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 2 Điều 42 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2020) quy định nguyên tắc khai thuế, tính thuế:

"Người nộp thuế tự tính số tiền thuế phải nộp, trừ trường hợp việc tính thuế do cơ quan quản lý thuế thực hiện theo quy định của Chính phủ.";

- Căn cứ Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

+ Tại khoản 1 Điều 16 quy định về đối tượng chịu thuế chuyển nhượng bất động sản:

"Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

... "

+ Tại khoản 1, khoản 2 Điều 17 quy định căn cứ tính thuế đối với hoạt động 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.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

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.*

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).

- Căn cứ điều 11 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế giá trị gia tăng.

*“Điều 11. Thuế suất 10%*

*Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.*

- Căn cứ theo khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

*“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ*

*1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.*

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty có căn hộ cần chuyển nhượng, đây là hoạt động chuyển nhượng bất động sản, khi chuyển nhượng Công ty thực hiện xuất hóa đơn GTGT theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ với thuế suất thuế GTGT quy định tại điều 11 Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính và căn cứ tính thuế, thuế suất thuế TNDN quy định tại Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật để thực hiện theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời Công ty biết để thực hiện. / *1/1/2020*

Nơi nhận: *[Signature]*

- Như trên;
- LĐ Cục Thuế (Email b/c);
- P.TTKT1...5 (web);
- Lưu: VT; TTHT (T.Vân) (3b).

(240605/Z.V09/0001/7401/018157932) *[Signature]*



NAM  
★