

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 17710 /CTBDU-TTHT  
V/v chính sách thuế khi chuyển nhượng  
bất động sản

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

Bình Dương, ngày 28 tháng 6 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY TNHH DIN SAN  
Địa chỉ: Số 1, đường 4, khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B, Phường Tân Đông Hiệp,  
Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương  
Mã số thuế: 3700585938

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được công văn số không số ngày 25/06/2024 của CÔNG TY TNHH DIN SAN (viết tắt "Công ty") về việc chính sách thuế khi chuyển nhượng bất động sản. Qua nội dung công văn của Công ty, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 69 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội quy định về điều kiện để chia lợi nhuận như sau:

*"Công ty chỉ được chia lợi nhuận cho các thành viên sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả sau khi chia lợi nhuận."*

- Căn cứ Điều 45 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH148 ngày 13/6/2019 của Quốc hội quy định địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

*"1. Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp..."*

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

+ Tại Điều 8 quy định 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:

*"1. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu thuộc loại khai theo tháng, bao gồm:*

*a) Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người nộp thuế đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại Điều 9 Nghị định này thì được lựa chọn khai theo quý.*

*..."*

+ Tại Điều 9 quy định tiêu chí khai thuế theo quý đối với thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân:



*“1. Tiêu chí khai thuế theo quý*

*a) Khai thuế giá trị gia tăng theo quý áp dụng đối với:*

*a.1) Người nộp thuế thuộc diện khai thuế giá trị gia tăng theo tháng được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định này nếu có tổng doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ của năm trước liền kề từ 50 tỷ đồng trở xuống thì được khai thuế giá trị gia tăng theo quý. Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ được xác định là tổng doanh thu trên các tờ khai thuế giá trị gia tăng của các kỳ tính thuế trong năm dương lịch.*

*...”*

- Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP như sau:

*“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:*

*“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.*

*a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau: ...”*

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của 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 chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

+ Tại điểm b khoản 3 Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

*“Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp*

*...3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:*

*b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:*

*b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:*

*Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

*b.2) Quyết toán thuế:*

*Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.*

*...Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này."*

Căn cứ các trích dẫn nêu trên, theo nội dung trình bày tại văn bản, Cục Thuế trả lời nguyên tắc cho Công ty như sau:

Trường hợp Công ty đang áp dụng phương pháp tính thuế GTGT khấu trừ có hoạt động chuyển nhượng bất động sản là khu nhà ở công nhân (bất động sản chuyển nhượng tại địa bàn cùng tỉnh, thành phố với trụ sở chính) thì thực hiện nộp hồ sơ khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp theo quy định tại Điều 45 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14. Công ty xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT, thực hiện kê khai thuế GTGT, TNDN của hoạt động chuyển nhượng bất động sản và phân chia lợi nhuận như sau:

- Về giá đất được trừ khi tính thuế GTGT: Công ty căn cứ thực tế bất động sản chuyển nhượng, đối chiếu với các trường hợp giá đất được trừ theo quy định tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định số 49/2022/NĐ-CP để thực hiện.

- Về thuế GTGT: Công ty thực hiện kê khai thuế GTGT theo tháng theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định 126/2020/NĐ-CP; trường hợp Công ty đáp ứng tiêu chí quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 126/2020/NĐ-CP thì khai thuế GTGT theo quý. Công ty nộp hồ sơ khai thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản cùng với hoạt động sản xuất kinh doanh khác của đơn vị theo mẫu 01/GTGT ban hành kèm theo Thông tư 80/2021/TT-BTC .

- Về thuế TNDN: Công ty không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý đối với hoạt động chuyển nhượng bất động





sản này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC. Công ty thực hiện quyết toán thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại điểm b khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC.

- Về phân chia lợi nhuận: Công ty chỉ được chia lợi nhuận cho các thành viên sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả sau khi chia lợi nhuận theo quy định tại Điều 69 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đối chiếu với 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. / *Nguyễn Mạnh Đông*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Website Cục Thuế;
  - Lưu: VT; phòng TTHT (Duy).
- (240625/ZV09/0001/7401/019658511) *g*

