

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: /CTHĐU-TTHT
V/v bù trừ lãi/lỗ của hoạt động sản xuất
kinh doanh với hoạt động chuyển
nhượng bất động sản

Hải Dương, ngày tháng năm

Kính gửi: Chi nhánh Hải Dương - Công ty cổ phần đầu tư Newland

Mã số thuế: 0105006111-001

(Đ/c: Số 12, phố Đức Minh, phường Thanh Bình, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương)

Cục Thuế tỉnh Hải Dương nhận được Văn bản số 38CV/NL-HD ngày 12/3/2024 của Chi nhánh Hải Dương - Công ty cổ phần đầu tư Newland (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc “hướng dẫn quyết toán thuế TNDN khi quyết toán doanh thu NOXH”. Cục Thuế tỉnh Hải Dương có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 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 Điều 18. Điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

“ ...

9. Trường hợp trong cùng kỳ tính thuế, doanh nghiệp có phát sinh hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế bị lỗ, hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế, thu nhập khác của các hoạt động kinh doanh (không bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư; thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản theo quy định của pháp luật) có thu nhập (hoặc ngược lại) thì doanh nghiệp bù trừ vào thu nhập chịu thuế của các hoạt động có thu nhập do doanh nghiệp lựa chọn. Phần thu nhập còn lại sau khi bù trừ áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất của hoạt động còn thu nhập.

“ ... ”

- Tại Điều 19. Thuế suất ưu đãi

“ ...

3. Thuế suất ưu đãi 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với:

d) Phần thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở.

Nhà ở xã hội quy định tại điểm này là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và việc xác định thu nhập được áp dụng thuế suất 10% quy định tại điểm này không phụ thuộc vào thời điểm ký hợp đồng bán, cho thuê hoặc cho thuê mua nhà ở xã hội.

...”

Căn cứ quy định nêu trên và nội dung hỏi của Công ty:

Trường hợp trong cùng kỳ tính thuế, Công ty thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC thì thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội này không được bù trừ vào thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

Cục Thuế tỉnh Hải Dương trả lời để Chi nhánh Hải Dương - Công ty cổ phần đầu tư Newland được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các Phòng: KK, TTKT1,2,3,4;
- Trang Thông tin điện tử Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Bùi Đức Thanh