

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 5793 /CTHN-TTHT  
V/v hướng dẫn chính sách thuế  
TNDN đối với hoạt động chuyển  
nhượng BĐS

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2021

Kính gửi: Công ty CP đầu tư Châu Á Thái Bình Dương  
(Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng,  
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội; MST: 0102005769)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 10/CV/API ghi ngày 15/01/2020 của Công ty CP đầu tư Châu Á Thái Bình Dương vướng mắc chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 như sau:

“Điều 16. Sửa đổi Điều 12, Thông tư số 156/2013/TT-BTC như sau:

“Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế

a) Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

c) Trường hợp người nộp thuế có đơn vị trực thuộc nhưng hạch toán phụ thuộc thì đơn vị trực thuộc đó không phải nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp; khi nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp, người nộp thuế có trách nhiệm khai tập trung tại trụ sở chính cả phần phát sinh tại đơn vị trực thuộc.

2... Các trường hợp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh:

- Khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản áp dụng đối với doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản và doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản nếu có nhu cầu.

...4. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nơi doanh nghiệp đóng trụ sở chính thì kê khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế). Trường hợp doanh nghiệp có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng



có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quyết định.

...

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

...c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý theo quy định. Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.

Kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.

Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cụ thể như sau: Trường hợp số thuế đã tạm nộp trong năm thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước. Trường hợp số thuế đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn thuế theo quy định. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng, thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác nếu có (áp dụng từ ngày 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

...

d) 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:

...- 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 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 quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản...”*

- Căn cứ 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:

+ Tại Điểm b Khoản 6 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:

*“b) Thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng vốn của nhà thầu nước ngoài; thuế thu nhập doanh nghiệp kê khai theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo từng lần phát sinh hoặc theo tháng theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này). Người nộp thuế phải tự xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý (bao gồm cả tạm phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp cho địa bàn cấp tỉnh nơi có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh, nơi có bất động sản chuyển nhượng khác với nơi người nộp thuế đóng trụ sở chính) và được trừ số thuế đã tạm nộp với số phải nộp theo quyết toán thuế năm.*

...”

+ Tại Khoản 2 Điều 11 quy định địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

*“2. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với người nộp thuế có hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế thực hiện hạch toán tập trung tại trụ sở chính (trừ các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều này) tại cơ quan thuế quản lý trụ sở chính. Đồng thời, người nộp thuế phải nộp Bảng phân bổ số thuế phải nộp (nếu có) theo từng địa bàn cấp tỉnh nơi được hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước (bao gồm cả đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh) cho cơ quan thuế quản lý trụ sở chính, trừ một số trường hợp sau đây không phải nộp Bảng phân bổ số thuế phải nộp....”*

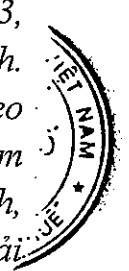
+ Tại Khoản 1 Điều 42 quy định hiệu lực thi hành:

*“1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2020”*

- Thực hiện hướng dẫn của Tổng cục Thuế tại công văn số 353/TCT-KK ngày 04/02/2021 về kê khai, nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh.

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty CP đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (trụ sở chính tại Hà Nội), có dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp OCT5 và OCT8 tại đường Nguyễn Văn Cừ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang thì việc kê khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án tại Bắc Giang được thực hiện như sau:

Về nguyên tắc, Công ty có thể thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nếu có nhu cầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC (đã



được sửa đổi tại Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC); đối với trường hợp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản Công ty thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC (đã được sửa đổi tại Điều 16 số Thông tư 151/2014/TT-BTC).

Trường hợp Công ty có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tại Cục Thuế tỉnh Bắc Giang theo quy định tại tiết d khoản 4 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 được sửa đổi bổ sung tại Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính.

Khi kết thúc năm tính thuế, Công ty làm thủ tục quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã bàn giao. Trường hợp số thuế đã tạm nộp thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì Công ty phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào ngân sách nhà nước tại trụ sở chính.

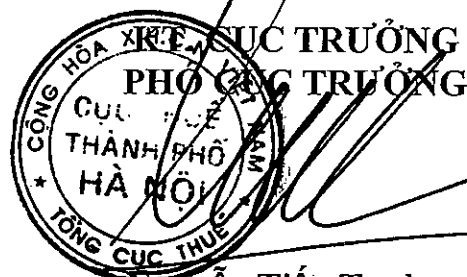
Từ năm 2021, Công ty thực hiện khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Thanh tra – Kiểm tra số 9 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty CP đầu tư Châu Á Thái Bình Dương được biết và thực hiện. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng TTKT9;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2). *ML (6;37)*



Nguyễn Tiến Trường