

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Số: /CTTTH-TTHT
V/v kê khai thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản

Thừa Thiên Huế, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty cổ phần vật tư nông nghiệp Thừa Thiên Huế.
Địa chỉ: Đường Tản Đà, phường Hương Sơ, thành phố Huế.

Cục Thuế đã nhận được công văn số 503/2023/VTNN ngày 16/3/2023 của Công ty cổ phần vật tư nông nghiệp Thừa Thiên Huế (gọi tắt là Công ty) về việc hướng dẫn kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Vấn đề này, Cục Thuế trả lời như sau:

Căn cứ Thông tư số 66/VBHN-BTC ngày 19/12/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp:

“Điều 7. Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế mà khoản thu nhập này không thuộc các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh ghi trong đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp. Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập sau:

- 1. Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán theo hướng dẫn tại Chương IV Thông tư này.*
- 2. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Chương V Thông tư này”.*

...
“Chương V: THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 16. Đối tượng chịu thuế

....2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở. Thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không bao gồm trường hợp doanh nghiệp chỉ cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất”.

“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.

...

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%).

3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 22%.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế và không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp”.

“Điều 4. Xác định thu nhập tính thuế

1. Thu nhập tính thuế trong kỳ tính thuế được xác định bằng thu nhập chịu thuế trừ thu nhập được miễn thuế và các khoản lỗ được kết chuyển từ các năm trước theo quy định.

...

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, 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 phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ phần thu nhập của doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC).

Doanh nghiệp trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản) nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác quy định tại Điều 7 Thông tư số 78/2014/TT-BTC), sau khi bù trừ vẫn còn lỗ thì tiếp tục được chuyển sang các năm tiếp theo trong thời hạn chuyển lỗ theo quy định”.

Căn cứ quy định nêu trên:

Trường hợp Công ty phát sinh các khoản Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất là khoản Thu nhập khác của Công ty theo quy định tại khoản 2, Điều 7 Thông tư số 66/VBHN-BTC.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, theo quy định của pháp luật phải hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với

mức thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 áp dụng mức thuế suất 20%), không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp Công ty trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng bất động sản, nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 66/VBHN-BTC.

Về vấn đề hạch toán lãi lỗ liên quan đến báo cáo tài chính đề nghị Công ty liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về kế toán để được giải quyết.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết để thực hiện theo đúng quy định của văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trang thông tin điện tử;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Hoàng Quốc Việt