BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 222 /BTC-TCT V/v chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.	*Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2017*

Kính gửi: *Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Minh Long*
(Địa chỉ: Số 10, ngách C2, ngõ 82 đường Quang Tiến, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội).

Bộ Tài chính nhận được công văn số 10878/VPCP-ĐMDN ngày 14/12/2016 của Văn Phòng Chính phủ chuyển kiến nghị của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Minh Long về thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khác tỉnh.

Về kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Minh Long, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ về thuế thu nhập doanh nghiệp 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 phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Trường hợp chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản), chuyển nhượng bất động sản nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ tính thuế.".

- Tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

"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.".

- Tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

"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.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

...

- Trường hợp 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 thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phần dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

+ 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 kê khai 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.".

- Tại điểm a, điểm c khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính quy định:

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

" Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

...

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.

...

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.".".

- Tại Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính quy định:

"Điều 9. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

"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.

Hồ sơ khai thuế, nộp thuế, chứng từ nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh tại địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng là căn cứ làm thủ tục quyết toán thuế nơi đặt trụ sở chính".".

Căn cứ các quy định nêu trên đã hướng dẫn cụ thể trường hợp kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo quý đối với chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính và khoản 4 Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính; xác định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính. 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.

Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Minh Long (Công ty) là doanh nghiệp có trụ sở chính tại thành phố Hà Nội và có chức năng kinh doanh bất động sản (phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản); năm 2014 Công ty có đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Trường hợp Công ty thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai vào quý III/2015 thì Công ty nộp hồ sơ khai thuế và thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính quý theo quy định tại cơ quan thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Kết thúc năm tính thuế 2015, Công ty 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. Việc chuyển lỗ được thực hiện khi kết thúc năm tài chính và tại trụ sở chính (TP Hà Nội).

Bộ Tài chính trả lời để Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Minh Long được biết và đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Thứ trưởng Đỗ Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- Cục Thuế TP Hà Nội;
- Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ PC - TCT;
- Lưu: VT, TCT(VT, CS(3b)).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC THUẾ
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Cao Anh Tuấn