



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **1088** /CT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày **08** tháng **5** năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực XVI

Trả lời công văn số 4597/CTBDU-TTKT4 ngày 12/12/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương (nay thuộc Chi cục Thuế Khu vực XVI) vướng mắc trong việc xác định thuế TNDN chuyển nhượng BĐS. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 13, Điều 14 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định:

“Điều 13. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ 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 đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó 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 khác gắn liền với đất đai.

Điều 14. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu 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”.

- 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.

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.”

- Tại khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC) quy định về việc xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

“...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...”

- Tại khoản 25 Điều 3 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“Nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế là nguyên tắc được áp dụng trong quản lý thuế nhằm phân tích các giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh của người nộp thuế để xác định nghĩa vụ thuế tương ứng với giá trị tạo ra từ bản chất giao dịch, hoạt động sản xuất, kinh doanh đó.”

- Tại điểm đ khoản 1 Điều 116 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 quy định:

“1. Người ra quyết định thanh tra thuế có các nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:

...

đ) Quyết định xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền xử lý kết quả thanh tra, đôn đốc việc thực hiện quyết định xử lý về thanh tra thuế; ...”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp doanh nghiệp có 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 được xác định là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải được xác định riêng và không áp dụng ưu đãi thuế TNDN.

Theo hồ sơ, tại mục 1 và mục 6 Hợp đồng Thuê được lập và ký kết giữa Công ty TNHH Kyungbang Việt Nam và Công ty TNHH Sewang Vina có thỏa thuận về địa điểm thuê, cách tính tiền thuê đất, tiền thuê đất và tiền thuê nhà xưởng. Theo đó, đề nghị Chi cục Thuế căn cứ quy định về nguyên tắc bản chất hoạt động, giao dịch quyết định nghĩa vụ thuế tại Luật Quản lý thuế, quy định tại pháp luật về thuế TNDN, thẩm quyền của người ra quyết định thanh tra, kiểm tra và hồ sơ thực tế để hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (đề b/c);
- Cục QLGCST, Vụ PC-BTC;
- Ban PC – CT;
- Website CT;
- Lưu VT, CS(3b)-H

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,
THUẾ QUỐC TẾ**



Nguyễn Thị Thanh Hằng

1489/CS