

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 71/TCT-CS
V/v chính sách thuế TNDN

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Phước.

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 3022/CTBPH-HKDCN ngày 06/9/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước vướng mắc về hồ sơ khai thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh đối với trường hợp của Công ty Cổ phần Bất động sản Levahomes. Về nội dung này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm đ, điểm e khoản 4 và điểm b khoản 6 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung theo khoản 3 Điều 1 Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022):

“Điều 8. 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

4. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh, bao gồm:

....

đ) Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên của người nộp thuế áp dụng theo phương pháp trực tiếp trên giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng và tỷ lệ trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp; trừ trường hợp người nộp thuế trong tháng phát sinh nhiều lần thì được khai theo tháng.

e) Thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của người nộp thuế áp dụng theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

....

6. Các loại thuế, khoản thu khai quyết toán năm và quyết toán đến thời điểm giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động, chấm dứt hợp đồng hoặc tổ chức lại doanh nghiệp... Cụ thể như sau:

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 6 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường:

“Điều 6. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

...2. Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính). Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có), Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ trường hợp bên chuyển nhượng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản) theo quy định của pháp luật về thuế (bản chính, nếu có).”

Căn cứ điểm đ, điểm e khoản 4 và điểm b khoản 6 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ 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 theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế: trường hợp Công ty thực hiện kê khai thuế TNDN theo phương pháp doanh thu, chỉ phí có hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì không phải nộp tờ khai thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh (mẫu 02/TNDN) mà chỉ phải kê khai tờ khai quyết toán thuế TNDN (mẫu

03/TNDN) và tạm nộp thuế TNDN theo quý (người nộp thuế nếu thực hiện kê khai thuế TNDN theo phương pháp tỷ lệ trên doanh thu mới phải nộp tờ khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh).

Theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT, “*Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản*” không phải là thành phần hồ sơ bắt buộc khi xác định nghĩa vụ tài chính đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Do đó, quy định về kê khai thuế TNDN tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP không ảnh hưởng đến hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của NNT theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT nêu trên.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr. Đặng Ngọc Minh (để báo cáo);
- Các Vụ/đơn vị: KK, PC;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

Mạnh Thị Tuyết Mai