

Số: /CTBGI-TTHT  
V/v chính sách thuế TNDN

Bắc Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH TIP MANUFACTURING  
Địa chỉ: Một phần lô CN-10 KCN Vân Trung, phường Vân Trung,  
Thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Mã số thuế 2301215309

Ngày 21/02/2025, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 192025CVTIP ngày 19/02/2025 của Công ty TNHH TIP MANUFACTURING (sau đây gọi tắt là Công ty), đề nghị hướng dẫn về ưu đãi thuế TNDN đối hoạt động cho thuê nhà xưởng và bù trừ lỗ lãi giữa các hoạt động kinh doanh. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định về thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

“ 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.”

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/4/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 20, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“Điều 6. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, Điều 20, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“3. Miễn thuế 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới quy định tại Khoản 4 Điều 19 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính và thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại Khu công nghiệp (trừ Khu công nghiệp nằm trên địa bàn có điều kiện – kinh tế xã hội thuận lợi).

*Địa bàn có điều kiện - kinh tế xã hội thuận lợi quy định tại khoản này là các quận nội thành của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh, không bao gồm các quận của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I trực thuộc trung ương và các đô thị loại I trực thuộc tỉnh mới được thành lập từ huyện kể từ ngày 01/01/2009; trường hợp khu công nghiệp nằm trên cả địa bàn thuận lợi và địa bàn không thuận lợi thì việc xác định ưu đãi thuế đối với khu công nghiệp căn cứ vào vị trí thực tế của dự án đầu tư trên thực địa.*

*Việc xác định đô thị loại đặc biệt, loại I quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Nghị định 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ quy định về phân loại đô thị và văn bản sửa đổi Nghị định này (nếu có)”.*

Căn cứ Điều 2 Thông tư số 96/1015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định thu nhập chịu thuế như sau:

*“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:*

*“2. Thu nhập chịu thuế*

*Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ và thu nhập khác.*

*Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế xác định như sau:*

$$\begin{array}{l} \text{Thu nhập} \\ \text{chịu thuế} \end{array} = \left[ \begin{array}{cc} \text{Doanh} & \text{Chi phí} \\ \text{thu} & \text{được trừ} \end{array} \right] + \begin{array}{l} \text{Các khoản} \\ \text{thu nhập khác} \end{array}$$

*Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ bằng doanh thu của hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ trừ chi phí được trừ của hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa, dịch vụ đó. Doanh nghiệp có nhiều hoạt động sản xuất kinh doanh áp dụng nhiều mức thuế suất khác nhau thì doanh nghiệp phải tính riêng thu nhập của từng hoạt động nhân với thuế suất tương ứng.*

*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.*

*Đối với số lỗ của 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) của các năm 2013 trở về trước còn trong thời hạn chuyển lỗ thì doanh nghiệp phải chuyển vào thu nhập của hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư, nếu chuyển không hết thì được chuyển lỗ vào thu nhập của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác) từ năm 2014 trở đi.*

*Trường hợp doanh nghiệp làm thủ tục giải thể doanh nghiệp, sau khi có quyết định giải thể nếu có chuyển nhượng bất động sản là tài sản cố định của doanh nghiệp thì thu nhập (lãi) từ chuyển nhượng bất động sản (nếu có) được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả số lỗ của các năm trước được chuyển sang theo quy định) vào kỳ tính thuế phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản”.*

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung công văn hỏi, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang hướng dẫn nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty được BQL các KCN tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 14/7/2022, chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 06/11/2023 để thực hiện dự án đầu tư tại địa chỉ Một phần lô CN-10 KCN Vân Trung, phường Vân Trung, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (Địa bàn Khu công nghiệp) mà đáp ứng điều kiện về ưu đãi đầu tư thì được hưởng ưu đãi về thuế TNDN như sau: Miễn thuế 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới này; thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính liên tục từ năm dự án có thu nhập chịu thuế; nếu trong ba năm đầu, kể từ năm đầu tiên dự án có doanh thu mà chưa có thu nhập chịu thuế thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư.

Đối với thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà xưởng phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và đáp ứng điều kiện về ưu đãi đầu tư (không phải là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản) thì thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà xưởng cũng được hưởng ưu đãi về thuế TNDN theo quy định.

Việc xác định thu nhập chịu thuế và xác định lỗ lãi được bù trừ giữa các hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 2 Thông tư số 96/1015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh thực tế tại đơn vị và nghiên cứu các nội dung trích dẫn nêu trên để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời đề Công ty được biết và thực hiện, quá trình thực hiện còn vướng mắc đề nghị Công ty liên hệ với Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang, số máy điện thoại 0204.3.857.284 để được hỗ trợ ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các phòng: NVDTTC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Văn Sỹ**