

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 4971 /CTHN-TTHT
V/v khai, nộp thuế TNDN đối với
hoạt động chuyển nhượng BĐS

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Công ty cổ phần Kosy
(Địa chỉ: B6-BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam
Từ Liêm, Thành phố Hà Nội – MST: 0102681319)

Trả lời văn bản số 128-2022/KOSY ngày 17/5/2022 của Công ty cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc kê khai nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội.

- Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế ((có hiệu lực thi hành kể từ ngày 5/12/2020)

+ Tại Khoản 6 Điều 8 quy định:

“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

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. Trường hợp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp (không bao gồm doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa) mà doanh nghiệp chuyển đổi kế thừa toàn bộ nghĩa vụ về thuế của doanh nghiệp được chuyển đổi thì không phải khai quyết toán thuế đến thời điểm có quyết định về việc chuyển đổi doanh nghiệp, doanh nghiệp khai quyết toán khi kết thúc năm. 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.

Người nộp thuế thuộc diện lập báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về kế toán căn cứ vào báo cáo tài chính quý và các quy định của pháp luật về thuế để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý.



Người nộp thuế không thuộc diện lập báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về kế toán căn cứ vào kết quả sản xuất, kinh doanh quý và các quy định của pháp luật về thuế để xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp quý.

...
Người nộp thuế có thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng; nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ phù hợp với quy định của pháp luật thì thực hiện tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được. Trường hợp chưa bàn giao cơ sở hạ tầng; nhà và chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm thì người nộp thuế không tổng hợp vào hồ sơ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm mà tổng hợp vào hồ sơ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp khi bàn giao bất động sản đối với từng phần hoặc toàn bộ dự án.”

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

+ Tại Điều 17 quy định khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

“1. Các trường hợp được phân bổ:

- a) Hoạt động kinh doanh xổ số điện toán;
- b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

...
2. Phương pháp phân bổ:

...
b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

...
b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải

nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

...
- Căn cứ Điều 16 Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 hướng dẫn về khai thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

“ Điều 12. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế

a) Người nộp thuế nộp hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp.

...
2. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp là khai theo từng lần phát sinh, khai quyết toán năm hoặc khai quyết toán thuế đến thời điểm có quyết định về việc doanh nghiệp thực hiện chia; hợp nhất; sáp nhập; chuyển đổi loại hình doanh nghiệp; giải thể; chấm dứt hoạt động.

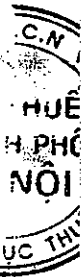
Các trường hợp kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh:

- Khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản áp dụng đối với doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản và doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản nếu có nhu cầu.

...
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.

b) Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản. Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản.



Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

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.

....
d) 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:

- 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 phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp 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 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.

Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty cổ phần Kosy trong giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020 có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản ngoại tỉnh thì thực hiện khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 16 Thông tư 151/2014/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp Công ty thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ phù hợp với quy định của pháp luật thì Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

+ Trường hợp Công ty 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 phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

+ Trường hợp Công ty có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì Công ty 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.

Khi bàn giao bất động sản, Công ty phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản.

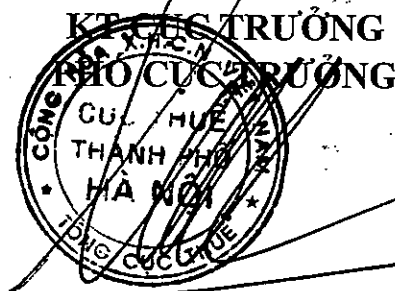
Từ năm 2021, Công ty thực hiện khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản theo quy định tại Luật quản lý thuế số 38/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành nêu trên.

Đề nghị Công ty căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, đối chiếu với tình hình thực tế của đơn vị để thực hiện theo đúng quy định. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội được đăng tải trên website <http://hanoi.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Thanh tra - Kiểm Tra số 9 để được hỗ trợ giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội thông báo để Công ty cổ phần Kosy được biết. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TTKT9;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT(2) (6/5)



Nguyễn Tiên Trường

