

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 3851 /DAN-QLDN2

V/v chính sách thuế TNDN
đối với hoạt động cho thuê căn hộ
và chỗ để xe ô tô chung cư

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

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng

MST: 0400101323

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Hải Châu, thành phố
Đà Nẵng

Thuế thành phố Đà Nẵng nhận được văn bản số 20/CV-NDN ngày 23/4/2026 của Công ty CP đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi là Công ty) về việc đề nghị giải đáp vướng mắc về chính sách thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động cho thuê căn hộ và chỗ để xe ô tô khu chung cư. Về vấn đề này, Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 16 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2024 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 thu nhập doanh nghiệp:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

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 khoản 2 Điều 15 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật Thuế

thu nhập doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và áp dụng từ kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025:

“Điều 15: Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

...

2. Thu nhập từ hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng 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 hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không bao gồm trường hợp doanh nghiệp có hoạt động cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất nhưng không có quyền cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có thu nhập từ hoạt động cho thuê căn hộ và chỗ để xe ô tô khu chung cư thì thực hiện xác định thu nhập theo quy định của pháp luật thuế TNDN như sau:

- Đối với kỳ tính thuế trước năm 2025, Công ty xác định thu nhập từ hoạt động cho thuê căn hộ và chỗ để xe ô tô khu chung cư là hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 16 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2024.

- Đối với kỳ tính thuế từ năm 2025 trở đi: Thu nhập từ hoạt động cho thuê căn hộ và chỗ để xe ô tô khu chung cư là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản nếu Công ty không thuộc trường hợp “không có quyền cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025.

Thuế thành phố Đà Nẵng trả lời để Công ty được biết và thực hiện. Trường hợp cần trao đổi thêm, đề nghị liên hệ trực tiếp với Thuế thành phố Đà Nẵng (Quản lý hỗ trợ doanh nghiệp số 02, điện thoại: 0236.3827072, địa chỉ: 190 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng) để được hướng dẫn hoặc tham khảo thêm các thông tin về chính sách thuế tại Trang thông tin điện tử của Thuế thành phố Đà Nẵng tại địa chỉ: <http://danang.gdt.gov.vn/>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Thuế thành phố (để b/c)
- Website Thuế thành phố Đà Nẵng (để đăng tin);
- Phòng NVDTPC, QLDN1,3, KTr2;
- Lưu: VT, QLDN2 (vphlinh).

**KT. TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**



Phạm Đức Thường

Kính đề nghị NNT truy cập vào Cổng dịch vụ công Thuế nhà nước tại: <https://dichvucong.gdt.gov.vn/thc/homelogin/danh-gia> hoặc quét mã QR để thực hiện khảo sát mức độ hài lòng của NNT đối với sự phục vụ của cơ quan thuế.

