

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Số:
V/v chính sách thuế

Đồng Nai, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Daesan Electronics
Địa chỉ: Khu thông tin KCN Giang Điền, đường số 5 và đường số 8, KCN
Giang Điền, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
MST: 3602231049

Thuế thành phố Đồng Nai nhận được Công văn số không số ngày 01/12/2025, Công văn số 001/2026/CV-DAESAN ngày 23/03/2026 (Công văn bổ sung thêm thông tin) của Công ty TNHH Daesan Electronics (sau đây gọi là Công ty) về việc đề nghị hướng dẫn về thuế liên quan đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định về thuế suất;

Căn cứ Điều 3 và khoản 3 Điều 7 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025 quy định về thu nhập chịu thuế, xác định thu nhập tính thuế;

Căn cứ Điều 8 Nghị định 181/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/07/2025 quy định về giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản;

Căn cứ khoản 2 Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/12/2025 quy định chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Căn cứ khoản 3 Điều 24 Nghị định 252/2026/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/06/2026 quy định về tạm nộp thuế, khoản thu khác theo quý;

Căn cứ khoản 1 Điều 21 Thông tư 89/2026/TT-BTC ngày 30/06/2026 của Bộ tài chính quy định về kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Căn cứ Công văn số 5149/CT-CS của Cục Thuế ngày 23/07/2026 về việc hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng.

Căn cứ các hướng dẫn trên và theo nội dung trình bày tại văn bản của Công ty:

1. Hoạt động kinh doanh bất động sản áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 10%. Giá tính thuế là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước. Trường hợp không xác định

được tiền sử dụng đất tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước thì giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng.

2. Về việc xác định các khoản chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP.

3. Trường hợp Công ty thực hiện kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo phương pháp doanh thu – chi phí có hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì Công ty không phải nộp tờ khai thuế TNDN từ hoạt động 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) theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Thông tư 89/2026/TT-BTC và tạm nộp thuế TNDN theo quý theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định 252/2026/NĐ-CP.

Đề nghị công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện đúng quy định.

Thuế thành phố Đồng Nai thông báo để Công ty TNHH Daesan Electronics biết và thực hiện đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế (để b/c)
- Lãnh đạo Thuế thành phố;
- Website Thuế thành phố;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu: VT, QLDN1 (Thu,3b).

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

Tạ Hoàng Giang