

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: /DAN-QLDN2

V/v chính sách thuế TNDN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Pearly Gates Việt Nam

MST: 4001296237

Địa chỉ: Lô NM-03.3, Khu công nghiệp Tam Thăng 2, xã
Thăng Trường, thành phố Đà Nẵng

Thuế thành phố Đà Nẵng nhận được văn bản số 01/2026/CV-PGV ngày 28/7/2026 của Công ty TNHH Pearly Gates Việt Nam (sau đây gọi là Công ty) về việc đề nghị giải đáp vướng mắc về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại khu công nghiệp. Về vấn đề này, Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Căn cứ các quy định sau:

- Khoản 1 Điều 25 Nghị định 320/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

“Điều 25. Điều khoản chuyển tiếp

1. Doanh nghiệp có dự án đầu tư mới trước ngày Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực còn đang trong thời gian hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả trường hợp dự án đầu tư mới chưa được hưởng ưu đãi theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, thì được hưởng ưu đãi cho thời gian còn lại theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc được phép đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành....”

- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

+ Khoản 3 Điều 15 quy định về thuế suất ưu đãi

“3. Thuế suất 20% trong thời gian mười năm áp dụng đối với:

a) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

...

Doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư mới vào các lĩnh vực, địa bàn ưu đãi thuế quy định tại các Điểm a, b Khoản này kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 áp dụng thuế suất 17%”

+ Khoản 3 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014) quy định về miễn thuế, giảm thuế

“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 3 Điều 15 Nghị định này 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)...”

- Khoản 4 Điều 20 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 12/11/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư hướng dẫn nguyên tắc áp dụng ưu đãi đầu tư

“Điều 20. Nguyên tắc áp dụng ưu đãi đầu tư

...

4. Mức ưu đãi cụ thể đối với dự án đầu tư quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được áp dụng theo quy định của pháp luật về thuế, kế toán và đất đai.”

- 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 thu nhập doanh nghiệp

+ Khoản 2 Điều 16 quy định về đối tượng chịu thuế TNDN

“2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: ...; 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 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.”

+ Khoản 5 Điều 18 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 10 Thông tư 96/2015/TT-BTC) quy định về điều kiện áp dụng ưu đãi thuế TNDN

“5. Về dự án đầu tư mới:

a) Dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Điều 15, Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP là:

- Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu từ ngày 01/01/2014 và phát sinh doanh thu của dự án đó sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

...

- Dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép đầu tư hoặc

Giấy chứng nhận đầu tư hoặc được phép đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.”

+ Khoản 4 Điều 20 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 12 Thông tư 96/2015/TT-BTC) quy định về thời gian miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp.

Căn cứ các quy định trên, Thuế thành phố Đà Nẵng trả lời theo nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty xác định có dự án đầu tư mới là dự án xây dựng nhà xưởng để cho thuê (Công ty không cho thuê lại đất) tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước thời điểm có hiệu lực của Luật thuế TNDN số 67/2025/QH15 ngày 11/6/2025 (ngày 01/10/2025), thì thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới nêu trên được miễn thuế 02 năm và giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính liên tục từ năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế. Trường hợp Công ty không có thu nhập chịu thuế trong ba năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư mới thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư dự án đầu tư mới phát sinh doanh thu.

Về áp dụng thuế suất ưu đãi: do pháp luật thuế TNDN không quy định ưu đãi thuế TNDN đối với dự án đầu tư tại Khu công nghiệp theo mức áp dụng như địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn nên thu nhập của Công ty từ thực hiện dự án đầu tư tại Khu công nghiệp không được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế TNDN theo mức áp dụng như địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình thực tế tại đơn vị, đồng thời đối chiếu với các văn bản nêu trên để thực hiện theo đúng quy định.

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: 0236.3823556, 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;
- Trang thông tin điện tử Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Trường Thuế TP Đà Nẵng (để b/c);
- Phòng NVDTPC;
- Phòng QLDN 1,3;
- Phòng Kiểm tra 1,2,3;
- Lưu: VT, QLDN2 (DTMDUNG).

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

Phạm Đức Thường

