

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số:
V/v hướng dẫn chính sách thuế
TNDN đối với doanh thu bất
động sản và giảm vốn điều lệ.

Đồng Nai, ngày tháng năm

Kính gửi: CÔNG TY CP SẢN XUẤT KINH DOANH THIẾT BỊ ĐIỆN TTC
Địa chỉ: Số 05 đường Võ Nguyên Giáp, Khu phố Tân Lập, Phường Phước Tân,
tỉnh Đồng Nai. MST: 3601015856.

Ngày 15/08/2025 Thuế tỉnh Đồng Nai nhận được công văn số: 50/CV-TTC-2025 ngày 04/08/2025 của Công ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Thiết Bị Điện TTC (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc xin không tách riêng hoạt động bất động sản và giảm vốn hoạt động kinh doanh. Về nội dung công văn nói trên, Thuế tỉnh Đồng Nai ý kiến như sau:

1. Về nội dung công ty xin không tách riêng lãi hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

- Căn cứ Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông Tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính.

Tại Điều 2 sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định về thu nhập chịu thuế:

“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 hóa, dịch vụ và thu nhập khác.

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

Thu nhập chịu thuế = Doanh thu - Chi phí được trừ + Các khoản thu nhập khác

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.

...”

- Tại Điều 9 sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC quy định xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp

“3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 22%.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế và không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Hồ sơ khai thuế, nộp thuế, chứng từ nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh tại địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng là căn cứ làm thủ tục quyết toán thuế nơi đặt trụ sở chính”.

Căn cứ về các quy định trên, Công ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Thiết Bị Điện TTC có hoạt động chuyển nhượng bất động sản lãi và hoạt động sản xuất kinh doanh đang bị lỗ thì Công ty không được bù trừ lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lỗ của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Điều 9 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Đối với số lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty thực hiện chuyển lỗ theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

2. Về nội dung công ty đề nghị xem xét được giảm vốn hoạt động kinh doanh của công ty xuống trừ lỗ lũy kế kéo dài để phục hồi sản xuất kinh doanh:

Căn cứ quy định tại Chương V Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc Hội ngày 17/06/2020. Tại Điều 112 quy định về vốn của công ty cổ phần; Điều 113 quy định thanh toán cổ phần đã đăng ký mua khi đăng ký thành lập doanh nghiệp; Điều 132, 133 quy định về mua lại cổ phần theo yêu cầu của cổ đông; mua lại cổ phần theo quyết định của công ty;

Căn cứ Điểm a Khoản 17 Điều 1 Luật Doanh Nghiệp số: 76/2025/QH15 của Quốc Hội ngày 17 /06/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của khoản 5 Điều 112 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 về vốn của công ty cổ phần.

Căn cứ Nghị Định 168/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 về đăng ký doanh nghiệp quy định như sau:

“Điều 44. Đăng ký thay đổi vốn điều lệ, phần vốn góp, tỷ lệ phần vốn góp:

...

4, Trường hợp giảm vốn điều lệ, doanh nghiệp phải cam kết bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác sau khi giảm vốn. Trường hợp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên giảm vốn điều lệ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 68 Luật Doanh nghiệp, hồ sơ đăng ký giảm vốn điều lệ phải kèm theo báo cáo tài chính gần nhất với thời điểm quyết định giảm vốn điều lệ.”

Căn cứ các quy định trên, đề nghị công ty khi điều chỉnh giảm (tăng) vốn phải thực hiện theo đúng các quy định trên và phải thực hiện các bước thông báo về việc giảm (tăng) vốn điều lệ của mình cho cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền theo đúng quy trình pháp lý để đảm bảo tính hợp lệ.

Trong quá trình thực hiện điều chỉnh giảm (tăng) vốn trường hợp công ty có gặp vướng mắc đề nghị công ty liên hệ với cơ quan đăng ký kinh doanh được hướng dẫn cụ thể.

3.Về nội dung quyết toán thuế năm 2023 và 2024:

Về thực hiện quyết toán thuế tại trụ sở Người nộp thuế, hiện nay đang được phân tích theo ứng dụng Quản lý rủi ro để lập kế hoạch kiểm tra.

Trường hợp Công ty yêu cầu quyết toán thuế, công ty phải có văn bản đề nghị được quyết toán thuế theo đúng quy định gửi về cơ quan thuế để xem xét khi lập kế hoạch kiểm tra.

Trên đây là ý kiến trả lời của Thuế Tỉnh Đồng Nai cho Công ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Thiết Bị Điện TTC biết để thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Đồng Nai (thay b/c);
- Website Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, QLDN2 (Thủy, 2b).

**KT.TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Nguyễn Minh Hải