

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 10786 /CTBDU-TTHT
V/v chính sách thuế

Bình Dương, ngày 19 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: CÔNG TY TNHH OLYMPIA LIGHTING VIỆT NAM
Địa chỉ: Nhà xưởng A-18-3-CN E, lô A-18-CN, đường NX3, KCN Bàu Bàng,
thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
MST: 3702142794

Cục Thuế tỉnh Bình Dương nhận được công văn số 01-2024/OLP/CV-OLP ngày 5/4/2024 của Công ty về việc khai thuế, tính thuế và nộp thuế TNDN của hoạt động chuyển nhượng nhà máy.

Qua nội dung công văn nói trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định đối tượng chịu thuế, căn cứ tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

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.

...

Điều 17. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế.

Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.



a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản...

2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%)..."

- Căn cứ Khoản 10, Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định giá tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Căn cứ Điều 11 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định thuế suất thuế GTGT 10%:

"Thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, Điều 9 và Điều 10 Thông tư này".

- Căn cứ Điều 2 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

"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."

- Căn cứ Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định:

"Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế TNDN
...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 TNDN vào NSNN cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế TNDN đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo Mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế TNDN phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế TNDN phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản 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 NSNN 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 vào các quy định nêu trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời như sau:

Trường hợp nếu Công ty được phép chuyển nhượng lại quyền thuê đất tại khu công nghiệp An Tây và tài sản gắn liền trên đất (trước đây Công ty ký hợp đồng thuê đất với Công ty Ascendas - Protrade) cho doanh nghiệp khác cùng địa bàn theo đúng quy định tại Luật Đất đai thì Công ty thực hiện kê khai nộp thuế GTGT theo thuế suất 10% trên giá thực tế chuyển nhượng quyền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

Về thuế TNDN: Công ty không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý và thực hiện quyết toán thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Điểm b Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Trường hợp Công ty phát sinh lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản lãi và lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh 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.

Đề nghị Công ty căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh thực tế và đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn nêu trên để thực hiện theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời để Công ty được biết và thực hiện. *Ma*

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục (Báo cáo);
- Các Phòng TTKT (Web);
- Lưu: VT, Phòng TTHT(Tiền) *Ma*
(240409/ZV09/0001/7401/011766856)

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Mạnh Đông

