

CỤC THUẾ
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC XVII

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

Số: /CCTKV17-QLDN1
V/v khai thuế thu nhập doanh nghiệp

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Hồng Long An;
MST: 1101887654;
Địa chỉ: Phòng 215, Lầu 2, Tòa nhà văn phòng
Shundao, Khu A và Khu B, xã Long Định, huyện
Cần Đức, tỉnh Long An.

Trả lời văn bản số 001-2502/CV ngày 27/2/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Hồng Long An (gọi tắt là Công ty) về việc hướng dẫn kê khai số tiền tạm nộp thuế TNDN trên tờ khai quyết toán thuế TNDN, Chi cục Thuế khu vực XVII có ý kiến như sau:

- Căn cứ tiết a.1 khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“1. Thu nhập chịu thuế:

...

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

a.1)

...

- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phân dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu

nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

Khi bàn giao bất động sản doanh nghiệp phải thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa.

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ và kê khai tạm nộp thuế theo tỷ lệ % trên doanh thu thu được tiền, doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm đồng thời có phát sinh chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới khi bắt đầu chào bán vào năm phát sinh doanh thu thu tiền theo tiến độ thì chưa tính các khoản chi phí này vào năm phát sinh chi phí. Các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới này được tính vào chi phí được trừ theo mức khống chế theo quy định vào năm đầu tiên bàn giao bất động sản, phát sinh doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

- Căn cứ Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Tại điểm b Khoản 1 quy định các trường hợp được phân bổ:

“1. Các trường hợp được phân bổ:

...

b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

...”

+ Tại điểm b Khoản 2 hướng dẫn các phương pháp phân bổ:

“2. Phương pháp phân bổ:

...

b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...”

+ Tại điểm b, Khoản 3 hướng dẫn khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

“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 thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động 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 ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.

... ”

- Căn cứ Phụ lục II Danh mục mẫu biểu hồ sơ khai thuế (Ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.)

“VI. Mẫu biểu hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp

Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (áp dụng đối với phương pháp doanh thu – chi phí) mẫu số 03/TNDN”

Căn cứ các quy định nêu trên, Công ty khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp 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 quy định tại tiết b.2, khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Công ty kê khai số thuế TNDN đã tạm nộp vào NSNN tính đến thời hạn nộp hồ sơ khai quyết toán tại chỉ tiêu G5; kê khai số thuế TNDN phải nộp, đã tạm nộp của hoạt động chuyển nhượng cơ sở hạ tầng, nhà được bàn giao kỳ này và có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ (bao gồm số tiền đã thu của các kỳ trước và kỳ này) tại chỉ tiêu H3 trên tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Công ty căn cứ tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với quy định của các văn bản pháp luật nêu trên để thực hiện.

Chi cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Chi cục Thuế;
- Phòng NVDTTC;
- Trang web Chi cục Thuế;
- Lưu: VT,QLDN1. My.

**KT.CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**

Trần Chí Cường