

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2698/TCT-KK

*V/v kê khai, quyết toán thuế đối với hoạt động
chuyển nhượng bất động sản*

Hà Nội, ngày 17 tháng 07 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bình Dương

Trả lời công văn số 5935/CT-KK ngày 22/05/2014 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương đề nghị hướng dẫn việc kê khai, quyết toán thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn: *“Trường hợp doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để 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 phần 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 tạm nộp 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 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”

- Tiết d Khoản 5 Điều 11 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011, Tiết d Khoản 5 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“Doanh nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để 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:

- Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 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 2% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm,

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ số tiền ứng trước của khách hàng thu theo tiến độ kê khai vào Phần II Tờ khai số 02/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này. Khi bàn giao bất động sản, doanh nghiệp phải quyết toán chính thức số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và kê khai vào Phần I Tờ khai số 02/TNDN. Trường hợp trong một quý doanh nghiệp có nhiều hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả trường hợp thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ) thì doanh nghiệp được lập Bảng kê kèm theo.”

Căn cứ hướng dẫn trên thì việc kê khai quyết toán thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản phát sinh trước năm 2014 được thực hiện như sau:

- Chỉ tiêu [17] “Thuế TNDN đã tạm nộp kê khai theo tiến độ” trên Phụ lục 03-5 được tổng hợp từ chỉ tiêu [39] - “Thuế TNDN bổ sung kê khai kỳ này” và chỉ tiêu [44] - “Thuế TNDN tạm nộp” của doanh thu thu tiền của khách hàng mà đã xác định được chi phí tương ứng với doanh thu trên tờ khai 02/TNDN.

- Chỉ tiêu [D] - “Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản còn phải nộp sau khi trừ thuế TNDN đã nộp ở địa phương khác” trên tờ khai 03/TNDN được tổng hợp từ chỉ tiêu [18] - “Thuế TNDN còn phải nộp” trên phụ lục 03- 5/TNDN.

Việc quyết toán thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ năm 2014 được thực hiện theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế tỉnh Bình Dương biết và hướng dẫn đơn vị.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ: CNTT, CS (TCT);
- Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Lưu: VT, KK (3b).

Trần Văn Phú