BỘ TÀI CHÍNH **TỔNG CỤC THUẾ** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 2615/TCT-CS *V/v chính sách thuế TNDN.*	*Hà Nội, ngày 27 tháng 6 năm 2019*

Kính gửi: Công ty TNHH Tổ chức nhà quốc gia Quảng Ninh.
(Đ/c: Khu kho bãi Vosa số 1 Đường Cái Lân, Phường Bãi Cháy - TP. Hạ Long - tỉnh Quảng Ninh)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 3482/VPCP-ĐMDN ngày 29/4/2019 của Văn Phòng Chính phủ kèm theo văn bản kiến nghị của Công ty TNHH Tổ chức nhà quốc gia Quảng Ninh. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Tiết a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNDN quy định về doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

"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.

- 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 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 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".

Căn cứ quy định nêu trên, về nguyên tắc việc xác định doanh thu tính thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản được thực hiện theo quy định tại Tiết a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

Đề nghị Công ty TNHH Tổ chức nhà quốc gia Quảng Ninh liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật thuế./.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH

Lưu Đức Huy

Nơi nhận:
- Như trên;
- PTCTr Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Vụ Đổi mới doanh nghiệp - VPCP;
- Phòng TM&CN Việt Nam (VCCI);
- Văn phòng Bộ (để b/cáo);
- Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh;
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

VBPL-TS24.COM
www.TS24.com.vn