

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 12036/CT-TTHT
V/v thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2020

Kính gửi: Công ty cổ phần tập đoàn dược phẩm Vimedimex
(Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà CT3 Khu nhà ở, P. Mỹ Trì, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội,
MST: 0103708436)

Trả lời công văn số 07/CV-VMG ngày 11/2/2020 ngày 18/2/2020 của Công ty cổ phần tập đoàn dược phẩm Vimedimex theo Phiếu chuyển số 111/PC-TCT ngày 14/2/2020 của Tổng cục Thuế hỏi về chính sách thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 9 Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định điều kiện áp dụng ưu đãi thuế TNDN

“9. Trường hợp trong cùng kỳ tính thuế, doanh nghiệp có phát sinh hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế bị lỗ, hoạt động kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế, thu nhập khác của các hoạt động kinh doanh (không bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư; thu nhập từ 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) có thu nhập (hoặc ngược lại) thì doanh nghiệp bù trừ vào thu nhập chịu thuế của các hoạt động có thu nhập do doanh nghiệp lựa chọn. Phần thu nhập còn lại sau khi bù trừ áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất của hoạt động còn thu nhập.

Trường hợp trong các kỳ tính thuế trước, doanh nghiệp đang bị lỗ (nếu còn trong thời hạn chuyển lỗ) thì doanh nghiệp phải chuyển lỗ tương ứng với các hoạt động có thu nhập. Nếu doanh nghiệp không tách riêng được lỗ của từng hoạt động thì doanh nghiệp chuyển lỗ vào thu nhập của hoạt động được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp trước sau đó vẫn còn lỗ thì chuyển vào thu nhập của hoạt động không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư; thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật).

...”

+ Tại Điều 9 quy định về xác định lỗ và chuyển lỗ

“Điều 9. Xác định lỗ và chuyển lỗ

1. Lỗ phát sinh trong kỳ tính thuế là số chênh lệch âm về thu nhập tính thuế chưa bao gồm các khoản lỗ được kết chuyển từ các năm trước chuyển sang.

2. Doanh nghiệp sau khi quyết toán thuế mà bị lỗ thì chuyển toàn bộ và liên tục số lỗ vào thu nhập (thu nhập chịu thuế đã trừ thu nhập miễn thuế) của những năm tiếp theo. Thời gian chuyển lỗ tính liên tục không quá 5 năm, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ.

Doanh nghiệp tạm thời chuyển lỗ vào thu nhập của các quý của năm sau khi lập tờ khai tạm nộp quý và chuyển chính thức vào năm sau khi lập tờ khai quyết toán thuế năm.”

- Căn cứ Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 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

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4, Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“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:

$$\text{Thu nhập chịu thuế} = \left| \text{Doanh thu} - \text{Chi phí được trừ} \right| + \text{Các khoản thu nhập khác}$$

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

“Điều 9. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“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 các quy định trên, trường hợp năm 2019, Công ty cổ phần tập đoàn dược phẩm Vimedimex (sau đây gọi tắt là Công ty) 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.

Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty cổ phần tập đoàn được phẩm Vimedimex liên hệ với Phòng Thanh kiểm tra thuế số 5 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty cổ phần tập đoàn được phẩm Vimedimex được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng TKT 5;
- Phòng DTTC;
- Lưu: VT, TTHT(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Tiến Trường