

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 2541/TCT-CS
V/v chính sách thuế TNDN.

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2019

Kính gửi: Chi nhánh Công ty Luật TNHH Trí Minh
(Địa chỉ: P804, số 151 Nguyễn Đình Chiểu, P.6, Q.3, TP. Hồ Chí Minh)

Tổng Cục Thuế nhận được công văn số 4105/VPCP-ĐMDN ngày 15/5/2019 của Văn phòng Chính phủ kèm theo bản sao kiến nghị của Chi nhánh Công ty Luật TNHH Trí Minh nêu vướng mắc về thuế TNDN đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điểm 2.20 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“2.20. Các khoản chi phí trích trước theo kỳ hạn, theo chu kỳ mà đến hết kỳ hạn, hết chu kỳ chưa chi hoặc chi không hết.

Các khoản trích trước bao gồm: trích trước về sửa chữa lớn tài sản cố định theo chu kỳ, các khoản trích trước đối với hoạt động đã tính doanh thu nhưng còn tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng (kể cả trường hợp doanh nghiệp có hoạt động cho thuê tài sản, hoạt động kinh doanh dịch vụ trong nhiều năm nhưng có thu tiền trước của khách hàng và đã tính toàn bộ vào doanh thu của năm thu tiền) và các khoản trích trước khác.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh đã ghi nhận doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp nhưng chưa phát sinh đầy đủ chi phí thì được trích trước các khoản chi phí theo quy định vào chi phí được trừ tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Khi kết thúc hợp đồng, doanh nghiệp phải tính toán xác định chính xác số chi phí thực tế căn cứ các hóa đơn, chứng từ hợp pháp thực tế đã phát sinh để điều chỉnh tăng chi phí (trường hợp chi phí thực tế phát sinh lớn hơn số đã trích trước) hoặc giảm chi phí (trường hợp chi phí thực tế phát sinh nhỏ hơn số đã trích trước) vào kỳ tính thuế kết thúc hợp đồng.”

- Chương V Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại một số điểm tại Thông tư số 96/2015/TT-BTC) của Bộ Tài chính hướng dẫn về xác định thu nhập chịu thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về khai thuế thu nhập doanh nghiệp:

“2. Khai thuế thu nhập doanh nghiệp là khai tạm tính theo quý, khai quyết toán năm và khai quyết toán đến thời điểm có quyết định về việc doanh nghiệp thực hiện chia, tách, hợp nhất sáp nhập, chuyển đổi hình thức sở hữu, giải thể, chấm dứt hoạt động; trừ một số trường hợp cụ thể sau:

- Khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản áp dụng đối với doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản và doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản nếu có nhu cầu.

- Khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần phát sinh áp dụng đối với tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam (gọi chung là nhà thầu nước ngoài) mà tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn.

- Khai thuế thu nhập doanh nghiệp quý tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội và tổ chức xã hội nghề nghiệp có phát sinh hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp mà các đơn vị này hạch toán được doanh thu nhưng không hạch toán và xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh (không bao gồm trường hợp khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính quý dành cho người nộp thuế khai theo tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu).”

Tại nội dung bản kiến nghị, Chi nhánh Công ty Luật Trí Minh nêu vướng mắc đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đồng thời không có hồ sơ, tài liệu kèm theo. Do đó, đề nghị Chi nhánh Công ty Luật Trí Minh cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu cụ thể liên quan, căn cứ thực tế của doanh nghiệp và liên hệ với cơ quan thuế địa phương để được hướng dẫn kịp thời, đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế thông báo đề Chi nhánh Công ty Luật TNHH Trí Minh biết./.

**TL.TỔNG CỤC TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ (đề b/c);
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Vụ Đối mới doanh nghiệp - VPCP;
- Phòng TM&CN Việt Nam (VCCI);
- Văn phòng Bộ (đề b/cáo);
- PTCTr Cao Anh Tuấn (đề b/cáo);
- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

Lưu Đức Huy