

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: *1274* /TCT-CS  
V/v chính sách thuế TNDN.

Hà Nội, ngày *18* tháng 04 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 21872/CT-HTr ngày 19/6/2013 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về chính sách thuế TNDN. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tổng cục Thuế đã có các công văn: công văn số 2509/TCT-CS ngày 06/08/2013 gửi Cục Thuế TP Hồ Chí Minh và công văn số 512/TCT-CS ngày 20/02/2014 gửi Cục Thuế TP Hà Nội, Cục Thuế TP Hồ Chí Minh, Tập đoàn Vingroup đề nghị báo cáo, cung cấp tài liệu liên quan đến vướng mắc về kê khai, nộp thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản chuyển sang hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn Vingroup tại TP Hồ Chí Minh.

Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính quy định: “Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; chuyển nhượng dự án (không gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất); chuyển nhượng quyền thực hiện dự án, 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 25%, không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, không được bù trừ với thu nhập hoặc lỗ của các hoạt động sản xuất kinh doanh khác...”

Tại điểm a khoản 5 Điều 11 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/2/2011 của Bộ Tài chính quy định: “Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với nơi Doanh nghiệp đóng trụ sở chính thì kê khai thuế tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế). Trường hợp doanh nghiệp có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì thực hiện nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quy định.”

Theo báo cáo của Cục Thuế TP Hà Nội tại công văn số 21872/CT-HTr: Tập đoàn Vingroup-Công ty cổ phần năm 2010 có hoạt động cho thuê bất động sản và đã kê khai, nộp thuế TNDN tại Cục Thuế TP Hà Nội đối với doanh thu phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản tại TP Hồ Chí Minh.

Như vậy, nếu năm 2013 Tập đoàn Vingroup-Công ty cổ phần được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chuyển đổi mục đích sử dụng của khu căn hộ cho thuê sang căn hộ để bán thì khoản thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của Tập

đoàn Vingroup phát sinh tại TP Hồ Chí Minh phải xác định riêng để kê khai và nộp thuế TNDN tại Chi cục Thuế quận 1 TP Hồ Chí Minh (địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng). Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì khoản lỗ này không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác mà được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau (nếu có). Thời gian chuyển lỗ tối đa không quá 5 năm liên tục, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ.

Đề nghị Cục Thuế kiểm tra tình hình thực tế của đơn vị để hướng dẫn đơn vị thực hiện theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế TP Hồ Chí Minh;
- Vụ CST, Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS(2b).

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



**Cao Anh Tuấn**

09480057