

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số:
V/v: Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS

Đồng Nai, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Mao Bảo

MST: 3600849520

Địa chỉ: Đường số 3, KCN Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.

Thuế tỉnh Đồng Nai nhận được văn bản số 17/2025/CV/MB ngày 10/11/2025 của Công ty TNHH Mao Bảo (sau đây gọi là Công ty) về việc Thuế TNDN chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

Căn cứ điểm b, khoản 3, Điều 3 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ:

“Điều 3. Thu nhập chịu thuế

...

3. Thu nhập khác bao gồm:

...

b) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại các Điều 15, 16 và 17 của Nghị định này, trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;”

Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định căn cứ tính thuế; Điều 16, Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định căn cứ tính thuế, doanh thu, chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Căn cứ điểm b, khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp:

...

3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

...

b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền

thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.”

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, trường hợp Công ty có hoạt động chuyển nhượng căn hộ tại TP.HCM được xác định là hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025. Trường hợp Công ty thực hiện kê khai thuế TNDN theo phương pháp doanh thu, chi phí có hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì không phải nộp tờ khai thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh (mẫu 02/TNDN) mà chỉ phải kê khai tờ khai quyết toán thuế

TNDN (mẫu 03/TNDN) và tạm nộp thuế TNDN theo quý được quy định tại Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện theo đúng quy định.

Thuế tỉnh Đồng Nai thông báo để Công ty biết và thực hiện đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thuế tỉnh Đồng Nai (thay b/c);
- Website Cục Thuế ĐN;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu: VT, QLDN1 (N.Thảo, 03b).

**KT.TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Tạ Hoàng Giang