

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4490/TCT-KK

V/v hoàn thuế TNDN nộp thừa từ chuyển quyền
sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 19 tháng 12 năm 2013

Kính gửi:

- Công ty cổ phần tập đoàn Thái Tuấn;
- Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Tân Kỳ;
- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;

Trả lời công văn số 1451/CT-QLĐ ngày 08/05/2013 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng; công văn số 119/CV/TAKCO/2013 ngày 16/05/2013 và công văn số 143/CV/TAKCO/2013 ngày 18/06/2013 của Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Tân Kỳ; công văn số 26/CV-2013 ngày 27/02/2013 và công văn số 52/CV-2013 ngày 12/06/2013 của Công ty cổ phần tập đoàn Thái Tuấn về việc hoàn thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) nộp thừa từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi báo cáo và được sự đồng ý của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp

Điểm 3 Mục II Phần G hướng dẫn: "*Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế ... 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 và thu nhập 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.*"

Điểm 1, Điểm 2 Mục III Phần G hướng dẫn:

"1. Doanh nghiệp nộp hồ sơ khai thuế, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản cho cơ quan thuế địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng.

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.

2. Đối với doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Doanh nghiệp không phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng bất động sản.

Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 09/TNDN ban hành kèm theo Thông tư này.

...

Kết thúc năm tính thuế khi lập tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong đó phải quyết toán riêng số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp số thuế đã nộp theo thông báo khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấp hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế đã nộp lớn hơn số thuế phải nộp theo tờ khai quyết toán thuế thì được trừ (-) số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng và được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau theo quy định."

- Căn cứ Khoản 4 Điều 1 Thông tư số 18/2011/TT-BTC ngày 10/02/2011 sửa đổi, bổ sung Điểm 2 Mục VII Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn cách xác định lỗ và chuyển lỗ.

- Căn cứ Mục VII Phần C Thông tư 60/2007/TT-BTC ngày 14/06/2007, Điều 28 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý số tiền thuế nộp thừa.

- Căn cứ tiết 6.2.1.4 Mục 6.2 Thông tư số 128/2008/TT-BTC ngày 24/12/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thu và quản lý các khoản thu ngân sách nhà nước qua KBNN.

- Căn cứ Điều 53 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn hoàn trả tiền thuế khi người nộp thuế không còn nợ tiền thuế, tiền phạt.

Trường hợp Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Tân Kỳ và Công ty cổ phần tập đoàn Thái Tuấn có trụ sở tại Hồ Chí Minh thực hiện khai thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh, khi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Đà Nẵng thì công ty kê khai và nộp thuế cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định với Cục Thuế Đà Nẵng. Kết thúc năm khi lập tờ khai quyết toán thuế TNDN tại trụ sở chính, công ty phải quyết toán riêng số thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng và được chuyển lỗ vào thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm sau. Trường hợp phát sinh số thuế nộp thừa thì được hoàn trả hoặc bù trừ theo quy định.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh căn cứ các quy định nêu trên hướng dẫn người nộp thuế làm thủ tục hoàn trả hoặc bù trừ tiền thuế nộp thừa, đồng thời xác định và phân bổ số tiền phải hoàn trả cho Cục Thuế thành phố Đà Nẵng theo hướng dẫn tại Tiết 6.2.1.4 Mục 6.2

Thông tư số 128/2008/TT-BTC ngày 24/12/2008 và Điều 53 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính.

Công văn này thay thế các công văn số 4203/TCT-KK ngày 22/11/2011, công văn số 523/TCT-KK ngày 17/2/2012, công văn số 1330/TCT-KK ngày 24/4/2013 của Tổng cục Thuế.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng, Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Tân Kỳ, Công ty cổ phần tập đoàn Thái Tuấn được biết và thực hiện./.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để báo cáo);
- Vụ PC, CST, NSNN (BTC);
- Vụ: PC, CS (TCT);
- Lưu: VT, KK (3b).

Trần Văn Phú