

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG**

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

Số: 13842 /CT-TT&HT  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hải Phòng, ngày 24 tháng 11 năm 2017

Kính gửi: Công ty TNHH văn phòng phẩm Tian Jiao Việt Nam

Mã số thuế: 0200621004

Địa chỉ: Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải phòng, xã Tân thành, Huyện Kiến Thụy,  
TP Hải Phòng

Cục Thuế TP Hải Phòng nhận được công văn số 02/2017' đề ngày 06/11/2017 của Công ty TNHH văn phòng phẩm Tian Jiao Việt Nam "V/v bù trừ chuyển lỗ cho hoạt động kinh doanh không cùng ngành nghề".

Vấn đề Công ty đề nghị giải đáp, Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 3, Điều 10 Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam quy định về kinh doanh bất động sản, trong đó quy định như sau:

- "Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

...";

- "Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.";

Căn cứ Điều 13 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN, trong đó quy định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản như sau: "Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có





*kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản khác gắn liền với đất đai.”;*

Căn cứ Điều 18 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về điều kiện áp dụng ưu đãi thuế TNDN, trong đó có quy định như sau: “...*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).*”

Căn cứ Điều 16 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 sửa đổi Điều 12 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính quy định về khai thuế TNDN như sau: “...4. *Khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp*

*... c) Đối với doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý theo quy định. Doanh nghiệp phát sinh thường xuyên hoạt động chuyển nhượng bất động sản là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản.*

*Kết thúc năm tính thuế, doanh nghiệp làm thủ tục quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quý hoặc theo từng lần phát sinh.*

*Tại trụ sở chính, việc xử lý số thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cụ thể như sau: Trường hợp số thuế đã tạm nộp trong năm 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 tạm 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 còn thiếu của hoạt động kinh doanh khác hoặc được trừ (-) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn thuế theo quy định. Trường hợp hoạt động chuyển nhượng bất động sản bị lỗ thì doanh nghiệp phải theo dõi riêng, thực hiện bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác nếu có (áp dụng từ ngày 1/1/2014) và chuyển lỗ trong các năm sau theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp....”,*

Từ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty là doanh nghiệp chế xuất phát sinh hoạt động cho Công ty TNHH Nhôm Beta Việt Nam thuê nhà xưởng đôi dư tại Lô 2.2, Lô 2.3, Lô 2.4 Khu công nghiệp Đồ Sơn Hải Phòng, P. Tân Thành, Q. Dương Kinh, TP Hải Phòng với thời hạn thuê 05 năm (thanh toán tiền thuê 06 tháng/lần) thì đây là hoạt động kinh doanh bất động sản. Công ty xác định thuế TNDN phải tạm nộp hàng quý theo quy định; Kết thúc năm tính thuế, Công ty làm thủ tục quyết toán thuế TNDN riêng cho toàn bộ hoạt động kinh doanh bất động sản đã tạm nộp thuế TNDN theo quý; Công ty không được bù trừ số lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản này với số lỗ (nếu có) của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Cục Thuế TP Hải Phòng có ý kiến đề Công ty TNHH văn phòng phẩm TIAN JIAO Việt Nam biết và thực hiện theo đúng quy định các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban lãnh đạo cục;
- Phòng THNVDT, KT1;
- Website Cục Thuế;
- Lưu VT, TT&HT.

**KT.CỤC TRƯỞNG**

**PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Huy Nhấn**

