

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA

Số: /KHH-QLDN1
V/v hướng dẫn chính sách thuế

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

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ
Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Sacombank, 76 Quang Trung, phường Nha Trang,
tỉnh Khánh Hòa (MST:4201719553)

Ngày 19/01/2026, Thuế tỉnh Khánh Hòa nhận được Công văn số 1601/CV-ĐONTB ngày 16/01/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Nam Trung Bộ (Công ty) về việc đề nghị hỗ trợ giải đáp thắc mắc liên quan đến bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và hồ sơ chi phí thuê tài sản của cá nhân trong kỳ tính thuế TNDN năm 2025, Thuế tỉnh Khánh Hòa có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 6 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định về Thu nhập chịu thuế và bù trừ thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế:

“Điều 6. Thu nhập chịu thuế và bù trừ thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế

1. Doanh nghiệp có nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế thì thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất, kinh doanh là tổng thu nhập của tất cả các hoạt động sản xuất, kinh doanh.

2. Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động sản xuất, kinh doanh bị lỗ thì được bù trừ số lỗ vào thu nhập chịu thuế của các hoạt động sản xuất, kinh doanh có thu nhập do doanh nghiệp tự lựa chọn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

Phần thu nhập chịu thuế còn lại sau khi bù trừ áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất, kinh doanh còn thu nhập.

3. Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư bị lỗ thì không bù trừ với thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất, kinh doanh đang được hưởng ưu đãi thuế có thu nhập.

4. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế, không được bù trừ lỗ, lãi với hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.”

Căn cứ Điều 9 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định về Các khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế:

“Điều 9. Các khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 10 của Nghị định này, doanh nghiệp được trừ các khoản chi khi xác định thu nhập chịu thuế nếu đáp ứng đủ điều kiện tại các điểm a, b và c sau đây:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm cả khoản chi phí bổ sung được trừ theo tỷ lệ phần trăm tính trên chi phí thực tế phát sinh trong kỳ tính thuế liên quan đến hoạt động nghiên cứu và phát triển của doanh nghiệp;

...

b) Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật.

Đối với các trường hợp: Mua sản phẩm là nông, lâm, thủy sản của người sản xuất, đánh bắt trực tiếp bán ra; mua sản phẩm thủ công làm bằng đay, cói, tre, nứa, lá, song, mây, rom, vỏ dừa, sọ dừa hoặc nguyên liệu tận dụng từ sản phẩm nông nghiệp của người sản xuất thủ công trực tiếp bán ra; mua phế liệu của người trực tiếp thu nhặt; mua đồ dùng, tài sản của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp bán ra; mua hàng hóa, dịch vụ của cá nhân, hộ kinh doanh (không bao gồm các trường hợp nêu trên) có mức doanh thu dưới ngưỡng doanh thu chịu thuế giá trị gia tăng phải có chứng từ chi trả tiền theo quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ cho người bán (đối với trường hợp giá trị mua hàng hóa, dịch vụ trong ngày của từng hộ, cá nhân từ 05 triệu đồng trở lên phải thanh toán không dùng tiền mặt) và Bảng kê thu mua hàng hóa, dịch vụ do người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền của doanh nghiệp ký và chịu trách nhiệm;

c) Khoản chi có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ và các khoản thanh toán khác từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên. Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Trường hợp Công ty phát sinh lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh thì Công ty được bù trừ lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Chi phí thuê nhà của cá nhân không kinh doanh (nghĩa vụ thuế bên cho thuê tài sản thực hiện) được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế TNDN của Công ty nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP.

Thuế tỉnh Khánh Hòa đề nghị Công ty nghiên cứu văn bản quy phạm pháp luật và tình hình thực tế tại đơn vị để thực hiện đúng quy định. Nếu có vướng mắc,

Công ty liên hệ Phòng Quản lý, hỗ trợ doanh nghiệp số 1 để được hướng dẫn, số điện thoại: 0258-3824370./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLDN1 (vhgiang-02b).

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



Lê Hải Ứng