

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH TÂY NINH

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

Số: /TNI-QLDN2
V/v xác định thu nhập tính thuế
TNDN thanh lý đất và nhà
xưởng trong KCN

Tây Ninh, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Interhouse LA;
MST: 1101847940;
Địa chỉ: Ấp 7, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh.

Trả lời văn bản số 004/2025/CV-ILA ngày 16/12/2025 của Công ty Cổ phần Interhouse LA (gọi tắt là Công ty) về việc xác định thu nhập tính thuế TNDN thanh lý đất và nhà xưởng trong KCN. Vấn đề này, Thuế tỉnh Tây Ninh có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 15 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết như sau:

“Điều 15. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

1. Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (bao gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật).

2. Thu nhập từ hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng 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 hoạt động cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất quy định tại khoản này không bao gồm trường hợp doanh nghiệp có hoạt động cho thuê nhà, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất nhưng không có quyền cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất.

4. Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất.

5. Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc trên đất.

6. Thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê bất động sản của Quỹ đầu tư bất động sản theo quy định của pháp luật.

Công ty quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán kê khai và nộp thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê bất động sản quy định tại khoản này.

Căn cứ khoản 1 khoản 2 khoản 3 khoản 4 khoản 5 Điều 16 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết như sau:

“Điều 16. Căn cứ tính thuế

1. Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

2. Thu nhập tính thuế được xác định bằng thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản trừ đi các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được chuyển lỗ theo quy định (nếu có).

3. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ đi chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (bao gồm: Giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản) quy định tại Điều 17 của Nghị định này.

4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 20%.

5. Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân với thuế suất 20%.

...”

Căn cứ khoản 1 khoản 2 khoản 3 Điều 6 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết như sau:

“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.

...”

Căn cứ Điều 25 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết như sau:

“Điều 25. Điều khoản chuyển tiếp

...

4. Doanh nghiệp có số lỗ phát sinh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành (bao gồm cả số lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư) nhưng còn trong thời hạn chuyển lỗ theo quy định thì tiếp tục được chuyển lỗ theo quy định tại Nghị định này cho thời gian còn lại. Số lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư của các kỳ trước không được chuyển vào lãi từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế.

Thuế tỉnh Tây Ninh trả lời cho Công ty Cổ phần Interhouse LA được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này và các văn bản có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục Thuế (báo cáo);
- Phòng NVDTTC;
- Web Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, QLDN2, ThuyLinh.

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

Nguyễn Thị Sang

NNT có thể tham gia khảo sát trực tuyến trên hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành
chính tại địa chỉ:
<https://dichvucong.gdt.gov.vn>

