

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH TÂY NINH

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

Số: /TNI-QLDN3
V/v xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài
chính thuế TNDN từ chuyển nhượng
BDS của chi nhánh 1 Công ty CP Tập
đoàn Mai Linh tại Tây Ninh

Tây Ninh, ngày tháng năm

Kính gửi: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Tân
Ninh;

MST: 1102106286-009;

Địa chỉ: Số 606, đường 30/4, Khu phố 5, Phường Tân
Ninh, Tỉnh Tây Ninh.

Thuế tỉnh Tây Ninh nhận được văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐKVTN ngày 29/12/2025 và văn bản số 38/CNVPĐKĐĐKVTN ngày 06/01/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Tân Ninh về việc kiểm tra, xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thuế TNDN từ chuyển nhượng BDS của chi nhánh 1 Công ty CP Tập đoàn Mai Linh tại Tây Ninh, Thuế Tỉnh Tây Ninh có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 16 Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 quy định:

“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 Điều 8, Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, quy định các loại

thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế:

“Điều 8. Các loại thuế khai theo tháng, khai theo quý, khai theo năm, khai theo từng lần phát sinh nghĩa vụ thuế và khai quyết toán thuế

1. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu thuộc loại khai theo tháng, bao gồm:

a) Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người nộp thuế đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại Điều 9 Nghị định này thì được lựa chọn khai theo quý.

... ”

Căn cứ điểm b, khoản 3, Điều 17 Thông tư số, 80/2021/TT-BTC ngày 29/09/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn về khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“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.

...

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.”

Qua tra cứu trên hệ thống Hóa đơn điện tử, Chi nhánh 1 Công ty Cổ phần tập đoàn Mai Linh tại Tây Ninh đã xuất hóa đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho:

- Ông Nguyễn Trung Hiếu và bà Thái Dư Thảo theo mẫu số 1, ký hiệu C25TAC, hóa đơn số 47 ngày 28/11/2025 với giá trị chưa thuế 909.090.909 đồng, thuế GTGT 90.909.091 đồng. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số : 325, Tờ bản đồ số : 23 Địa chỉ đất : Kinh Tế, Phường Bình Minh, Tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 11/11/2025.

- Ông Trần An Bình và bà Phạm Thị Kiều theo mẫu số 1, ký hiệu C25TAC, hóa đơn số 59 ngày 26/12/2025 với giá trị chưa thuế 1.818.181.818 đồng, thuế GTGT 181.818.182 đồng. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số : 453, Tờ bản đồ số : 23 Địa chỉ đất : Kinh Tế, Phường Bình Minh, Tỉnh Tây Ninh. Theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 26/12/2025.

Căn cứ các quy định nêu trên, Chi nhánh 1 Công ty Cổ phần tập đoàn Mai Linh tại Tây Ninh không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại tiết b.1, điểm b, khoản 3 Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính. Công ty thực hiện quyết toán thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại tiết b.2, điểm b khoản 3, Điều 17 Thông tư số 80/2021/TT-BTC, thời hạn nộp hồ sơ quyết toán năm chậm nhất là ngày cuối cùng của tháng thứ 3 kể từ ngày kết thúc năm dương lịch hoặc năm tài chính.

Chi nhánh 1 Công ty Cổ phần tập đoàn Mai Linh tại Tây Ninh tự xác định và thực hiện tạm nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nêu trên vào kỳ tính thuế quý 04/2025, thời hạn nộp thuế chậm nhất ngày 31/01/2026 và thực hiện quyết toán thuế TNDN năm 2025. Do đó, Thuế tỉnh Tây Ninh chưa có thông tin về việc nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty.

Trên đây là ý kiến của Thuế Tỉnh Tây Ninh về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS của Chi nhánh 1 Công ty CP Tập đoàn Mai Linh tại Tây Ninh cung cấp thông tin gửi Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Thuế Tỉnh;
- Trang web Thuế Tỉnh;
- Lưu: VT, QLDN3, Vũ.

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

Trần Chí Cường