

CỤC THUẾ  
**THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số:  
V/v chính sách thuế đối với  
hoạt động chuyển nhượng

Đồng Nai, ngày      tháng      năm

Kính gửi: Công ty TNHH Jinmyung  
Địa chỉ: KCN Giang Điền, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.  
MST: 3602231049

Thuế tỉnh Đồng Nai nhận được văn bản số 011125/CV-JM ngày 15/11/2025 của Công ty TNHH Jinmyung (sau đây gọi là Công ty) đề nghị được giải đáp chính sách thuế đối với việc thanh lý/ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê đất tại KCN Giang Điền. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Đồng Nai có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 39 đến Điều 43 Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 quy định về chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản;

Căn cứ khoản 3 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định về thuế suất;

Căn cứ Điều 3 và khoản 3 Điều 7 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025 quy định về thu nhập chịu thuế, xác định thu nhập tính thuế;

Căn cứ điểm đ, điểm e khoản 4 và điểm b khoản 6 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung theo khoản 3 Điều 1 Nghị định 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022) 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;

Căn cứ Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Căn cứ các hướng dẫn trên và theo nội dung trình bày tại văn bản của Công ty:

1. Trường hợp Công ty đã thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê nay thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất tại khu công nghiệp Giang Điền đáp ứng điều kiện của pháp luật quy định tại Điều 39 đến Điều 43 Luật kinh doanh bất động sản thì được xác định là hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc thu nhập chịu thuế theo quy định tại Điều 3 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025.

2. Trường hợp hoạt động sản xuất, kinh doanh bị lỗ thì công ty 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 thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư không bù trừ với thu nhập của hoạt động sản xuất, kinh doanh đang được hưởng ưu đãi thuế). Phần thu nhập 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025.

3. Về việc xác định các khoản chi phí hợp lệ được tính vào chi phí của hoạt động chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025.

Mức thuế suất thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất áp dụng thuế suất 10% theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

4. Trường hợp công ty thực hiện kê khai thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo phương pháp doanh thu – chi phí có hoạt động chuyển nhượng bất động sản thì công ty không phải nộp tờ khai thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo từng lần phát sinh ( mẫu 02/TNDN) mà chỉ phải kê khai tờ khai Quyết toán thuế TNDN (mẫu 03/TNDN) và tạm nộp thuế TNDN theo quý theo quy định tại điểm đ, điểm e khoản 4 và điểm b khoản 6 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020.

Đề nghị công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện đúng quy định.

Thuế tỉnh Đồng Nai thông báo để Công ty TNHH Jinmyung biết và thực hiện đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục Thuế (để b/c)
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Website Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu: VT, QLDN1 (H.Thu,3b).

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

**Tạ Hoàng Giang**