

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH NINH BÌNH

Số: /NBI-QLDN3

V/v kê khai thuế đối với doanh
thu cho thuê đất KCN

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

Ninh Bình, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư Capella Hà Nam

Mã số thuế: 0700825207

Địa chỉ: KCN Thanh Liêm, xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.

Ngày 07/01/2026, Thuế tỉnh Ninh Bình nhận được văn bản số 3012/CV-HN/2025 ngày 30/12/2025 của Công ty TNHH đầu tư Capella Hà Nam (gọi tắt là Công ty) về việc đề nghị hướng dẫn xử lý chênh lệch ghi nhận kế toán – kê khai thuế TNDN đối với doanh thu cho thuê đất trong KCN.

Thuế tỉnh Ninh Bình có ý kiến như sau:

1. Về đề nghị cho ý kiến về việc ghi nhận trên sổ sách kế toán:

Căn cứ khoản 2 Điều 18 Luật quản lý thuế ngày 13/6/2019 quy định nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế:

“2. Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn pháp luật về thuế;...”

Căn cứ Quyết định số 1376/QĐ-CT ngày 30/6/2025 của Cục Thuế ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Thuế tỉnh thuộc Cục Thuế:

“5. Hướng dẫn, giải thích chính sách thuế, chính sách quản lý thuế; tổ chức hỗ trợ người nộp thuế thực hiện các thủ tục hành chính về thuế và thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật; tổng hợp khó khăn, vướng mắc của người nộp thuế và kiến nghị, đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung quy định của pháp luật.”

Theo đó Cơ quan thuế chỉ thực hiện “Hướng dẫn, giải thích chính sách thuế, chính sách quản lý thuế”. Do vậy, đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, giải đáp vướng mắc liên quan đến công tác hạch toán, ghi nhận trên sổ sách kế toán.

2. Về kê khai thuế TNDN:

- Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính:

+ Khoản 3 Điều 5 hướng dẫn Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp xác định như sau:

“ e) Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

Doanh nghiệp căn cứ điều kiện thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn chứng từ thực tế và việc xác định chi phí, có thể lựa chọn một trong hai phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế như sau:

- Là số tiền cho thuê tài sản của từng năm được xác định bằng (=) số tiền trả trước chia (:) số năm trả tiền trước.

- Là toàn bộ số tiền cho thuê tài sản của số năm trả tiền trước.”

+ Điều 17 hướng dẫn về căn cứ tính thuế:

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

Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).

1. Thu nhập chịu thuế:....

“a.2) Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

- Trường hợp doanh nghiệp có cho thuê lại đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Việc chọn hình thức doanh thu trả tiền một lần chỉ được xác định khi doanh nghiệp đã đảm bảo hoàn thành các trách nhiệm tài chính đối với Nhà nước, đảm bảo các nghĩa vụ đối với các bên thuê lại đất cho hết thời hạn cho thuê lại đất.”

- Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 8, Điều 16 và Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và áp dụng từ kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025):

“Điều 8. Doanh thu

đ) Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh nghiệp căn cứ điều kiện thực hiện chế độ kế toán, hóa đơn chứng từ thực tế và việc xác định chi phí, có thể lựa chọn một trong hai phương pháp xác định doanh thu để tính thu nhập chịu thuế như sau: Là số tiền cho thuê tài sản của từng năm được xác định bằng số tiền trả trước chia cho số năm trả tiền trước hoặc là toàn bộ số tiền cho thuê tài sản của số năm trả tiền trước.

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...”

Điều 17. Doanh thu, chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

1. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

“d1) Trường hợp doanh nghiệp có cho thuê lại đất thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ đều cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Việc chọn hình thức doanh thu trả tiền một lần chỉ được xác định khi doanh nghiệp đã đảm bảo hoàn thành các trách nhiệm tài chính đối với Nhà nước, đảm bảo các nghĩa vụ đối với các bên thuê lại đất cho hết thời hạn cho thuê lại đất.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm và Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần thì việc chọn hình thức doanh thu trả tiền một lần chỉ được xác định khi Công ty đã đảm bảo hoàn thành các trách nhiệm tài chính đối với Nhà nước, đảm bảo các nghĩa vụ đối với các bên thuê lại đất cho hết thời hạn cho thuê lại đất. Công ty căn cứ vào doanh thu ghi nhận để xác định thu nhập chịu thuế và làm căn cứ tính thuế TNDN phải nộp theo các quy định nêu trên;

Thuế tỉnh Ninh Bình trả lời để Công ty TNHH đầu tư Capella Hà Nam được biết, thực hiện. Nếu có vướng mắc, Công ty liên hệ với Thuế tỉnh Ninh Bình (Phòng Quản lý, hỗ trợ doanh nghiệp số 3) theo địa chỉ: số 215 đường Đinh Tiên Hoàng, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Thuế tỉnh;
- PTTT. Đỗ Thị Thu Hiền;
- Phòng QLDN1, 2, KTr3, NVDTPC, VP;
- Website Thuế tỉnh Ninh Bình;
- Lưu: VT, QLDN3(ntthieu).

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

Đỗ Thị Thu Hiền