

Số: ~~484~~ /TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Mêkong  
(Văn phòng đại diện: Số 22 Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố  
Cần Thơ)

Tổng cục Thuế nhận được văn bản số 35/CPMK.2024 của Công ty Cổ phần Mêkong (Công ty) kiến nghị được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động phân lô đất nền mộ, bán cho thân nhân dùng để làm huyệt mộ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 2 Điều 3 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 của Quốc hội ngày 03/6/2008 quy định về thu nhập chịu thuế;

- Tại khoản 3 Điều 7 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 của Quốc hội ngày 03/6/2008 quy định:

*“3. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế.*

*Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Điều này.”*

- Tại Điều 13 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định: *“Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại 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.”*

- Tại điểm b khoản 2 Điều 3 và khoản 2 Điều 19 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ xác định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập không được áp dụng quy định về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp;

- Tại khoản 2 Điều 1 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2023 quy định về thu nhập khác, trong đó bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

- Tại Điều 13 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định: *“Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ*

*chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại 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 chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản khác gắn liền với đất đai.”*

- Tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP xác định không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 4 và Điều 15, Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP và không áp dụng thuế suất 20% đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

- Tại điểm d khoản 4 Điều 14 Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng quy định:

*“d) Đăng ký và chuyển nhượng phần mộ cá nhân:*

*- Người được đăng ký trước phần mộ cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều này không được chuyển nhượng phần mộ cá nhân;*

*- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng cho phần mộ cá nhân (sau đây gọi là chuyển nhượng quyền sử dụng phần mộ cá nhân) trong nghĩa trang đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được thực hiện thông qua hợp đồng được ký kết giữa đại diện chủ đầu tư và người sử dụng dịch vụ. Hợp đồng có thể được lập riêng hoặc chung với hợp đồng dịch vụ nghĩa trang. Người sử dụng dịch vụ đã ký hợp đồng nhưng có nhu cầu cho, tặng, chuyển nhượng hợp đồng cho người khác sử dụng thì phải lập lại hợp đồng ký giữa chủ đầu tư và người nhận cho, tặng, chuyển nhượng tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.”*

- Tại khoản 9 Điều 11 Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011 của Quốc hội quy định:

*“Điều 11. Các khiếu nại không được thụ lý giải quyết*

...

*9. Việc khiếu nại đã được Tòa án thụ lý hoặc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án, trừ quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính của Tòa án.”*

Căn cứ các quy định pháp luật về thuế và pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang thì: Hoạt động phân lô đất nền để bán cho thân nhân dùng làm huyết mộ là hoạt động chuyển quyền sử dụng đất. Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

Về chính sách thuế đối với hoạt động xã hội hóa liên quan đến đầu tư xây dựng nghĩa trang của Công ty Cổ phần Mêkong, Tổng cục Thuế đã có công văn số 5508/TCT-CS ngày 27/11/2024 gửi Công ty (*bản photocopy công văn kèm theo*).

Trường hợp khiếu nại của Công ty đã được giải quyết bằng bản án của Tòa án thì thuộc trường hợp khiếu nại không được thụ lý giải quyết, đề nghị Công ty Cổ phần Mêkong thực hiện theo bản án bản án phúc thẩm số 296/2017/HCPT ngày 13/10/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao TP. Hồ Chí Minh.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty Cổ phần Mêkong biết và thực hiện././

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PTCTr. Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục QLGCST, Vụ PC (BTC);
- Cục KTNB, Vụ PC (TCT);
- Cục Thuế tỉnh Hậu Giang;
- Website TCT;
- Lưu VT, CS (3b).

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH**



*Nguyễn Thị Thanh Hằng*  
**Nguyễn Thị Thanh Hằng**



**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 5508/TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Mêkong  
(Văn phòng đại diện: Số 22 Lý Tự Trọng, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố  
Cần Thơ)

Tổng cục Thuế nhận được Phiếu chuyển của Văn phòng Chính phủ (Phiếu chuyển số 2526/PC-VPCP ngày 28/9/2024) và các văn bản kiến nghị của Công ty Cổ phần Mêkong (văn bản số 27/CPMK.2024 ngày 28/8/2024, văn bản số 29/CPMK.2024 ngày 28/8/2024, văn bản số 32/CPMK.2024 ngày 06/10/2024, văn bản số 33/CPMK.2024 ngày 10/10/2024) về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) liên quan đến hoạt động phân lô đất nền bán cho thân nhân dùng để làm huyết mọ. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Điều 13, Điều 14 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội; khoản 7, khoản 8 Điều 1 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 của Quốc hội; điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định: Doanh nghiệp có thu nhập từ thực hiện hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa được áp dụng thuế suất thuế TNDN 10%. Doanh nghiệp thành lập mới hoạt động trong lĩnh vực xã hội hóa được miễn thuế TNDN 04 năm, giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 05 năm tiếp theo đối với thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới trong lĩnh vực xã hội hóa tại địa bàn không thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn; nếu thực hiện tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì được miễn thuế TNDN 04 năm, giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 09 năm tiếp theo (tính từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư, trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 03 năm đầu kể từ năm đầu tiên có doanh thu thì thời gian miễn, giảm thuế được tính từ năm thứ 4).

- Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 35/2008/NĐ-CP ngày 25/3/2008 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang quy định: "3. Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng nghĩa trang và sử dụng các hình thức táng mới văn minh hiện đại, góp phần thay đổi tập quán cũ, tiết kiệm quỹ đất, bảo vệ môi trường, tùy theo tình hình cụ thể và khả năng của mình, chính quyền địa phương có chính sách hỗ trợ chi phí táng cho những người sử dụng dịch vụ này."

- Theo Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP; các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục chi tiết

các loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các cơ sở thực hiện xã hội hóa (Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008, Quyết định số 693/QĐ-TTg ngày 06/5/2013, Quyết định số 1470/QĐ-TTg ngày 22/7/2016): cơ sở hỏa táng, điện táng, dự án đầu tư xây dựng nhà tang lễ thuộc Danh mục khuyến khích phát triển xã hội hóa.

- Khoản 2 Điều 3 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 của Quốc hội ngày 03/6/2008 quy định về thu nhập chịu thuế;

- Khoản 3 Điều 7 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 của Quốc hội ngày 03/6/2008 quy định về xác định thu nhập tính thuế;

- Điều 13 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định: *"Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại 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."*

- Điểm b khoản 2 Điều 3 và khoản 2 Điều 19 Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ xác định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập không được áp dụng quy định về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp;

- Khoản 2 Điều 1 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 quy định về thu nhập khác, trong đó bao gồm thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

- Điều 13 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định: *"Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ cho thuê lại 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 chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản khác gắn liền với đất đai."*

- Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP xác định không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 4 và Điều 15, Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP và không áp dụng thuế suất 20% đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

- Điểm d khoản 4 Điều 14 Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng quy định:

*"d) Đăng ký và chuyển nhượng phần mộ cá nhân:*

- Người được đăng ký trước phần mộ cá nhân theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều này không được chuyển nhượng phần mộ cá nhân;

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng cho phần mộ cá nhân (sau đây gọi là chuyển nhượng quyền sử dụng phần mộ cá nhân) trong nghĩa trang đầu tư xây dựng từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được thực hiện thông qua hợp đồng được ký kết giữa đại diện chủ đầu tư và người sử dụng dịch vụ. Hợp đồng có thể được lập riêng hoặc chung với hợp đồng dịch vụ nghĩa trang. Người sử dụng dịch vụ đã ký hợp đồng nhưng có nhu cầu cho, tặng, chuyển nhượng hợp đồng cho người khác sử dụng thì phải lập lại hợp đồng ký giữa chủ đầu tư và người nhận cho, tặng, chuyển nhượng tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành."

Về chính sách thuế: Trường hợp Công ty Cổ phần Mêkong có hoạt động đầu tư xây dựng nghĩa trang nếu có cơ sở hỏa táng, điện táng, dự án đầu tư xây dựng nhà tang lễ đáp ứng điều kiện tại Danh mục loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn của các doanh nghiệp thực hiện xã hội hoá do Thủ tướng Chính phủ quy định thì thu nhập của cơ sở điện táng, hỏa táng, dự án đầu tư xây dựng nhà tang lễ được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định. Thu nhập từ các hoạt động khác thực hiện nộp thuế theo quy định.

Công ty phải hạch toán riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được ưu đãi và thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh không được ưu đãi để kê khai, nộp thuế riêng; trường hợp Công ty không hạch toán riêng được thì thực hiện phân bổ theo quy định của Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn.

Trường hợp Công ty có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty thực hiện hạch toán riêng để kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định.

Về thực hiện bản án, Tổng cục Thuế đã có công văn số 2624/TCT-CS ngày 27/6/2023 gửi Cục Thuế tỉnh Hậu Giang và Công ty Cổ phần Mê Kông.

Tổng cục Thuế trả lời để Công ty Cổ phần Mêkong được biết và thực hiện. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Bộ;
- Các đ/v: Cục CST, Vụ PC-BTC;
- Cục Thuế tỉnh Hậu Giang;
- Vụ PC, Cục KTNB (TCT);
- Lưu VT, CS (3b).

( 3 ; 8 )

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Đặng Ngọc Minh**