

ĐIỂM MỚI
PHÁP LUẬT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP
(Theo nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025)

Người trình bày: Ths. Nguyễn Kiên Cường

- 1. THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ**
- 2. CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ**
- 3. CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ**
- 4. THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**
- 5. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN**
- 6. THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**
- 7. HIỆU LỰC ÁP DỤNG**
- 8. THẢO LUẬN**

PHẦN 1

THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ

THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ

Thu nhập để xác định thu nhập chịu thuế bao gồm: (i) thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và (ii) thu nhập khác

Thu nhập khác gồm:....., Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

(Điều 3 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** ghi nhận rõ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không phải là thu nhập khác.

THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ

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**.

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:

- Lỗ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư 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.
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng dự án đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế, không được bù trừ lỗ, lãi với hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.

(Điều 6 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

1. Nguyên tắc: Doanh nghiệp phải xác định thu nhập của từng hoạt động SXKD → Cộng tổng thu nhập các hoạt động (ngoại trừ các trường hợp không được phép như ưu đãi, thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản....)

2. Doanh nghiệp được bù trừ lỗ hoạt động sản xuất, kinh doanh khác vào thu nhập hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ

Doanh nghiệp thực hiện nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh thì doanh nghiệp phải hạch toán riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được ưu đãi thuế với thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh không được ưu đãi thuế.
(Điều 23 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **Lưu ý: Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Luật Nhà ở thuộc trường hợp áp dụng ưu đãi thuế nên phải hạch toán riêng thu nhập**

THU NHẬP CHỊU THUẾ VÀ BÙ TRỪ THU NHẬP CHỊU THUẾ

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.

(Điều 6 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Xác định phần thu nhập chịu thuế còn lại sau khi bù trừ là của hoạt động sản xuất, kinh doanh nào để áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng.

PHẦN 2

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Trừ các khoản chi phí không được trừ được quy định cụ thể, chi phí được trừ nếu đáp ứng **3 điều kiện** sau đây:

Điều kiện 1: Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp **(có các trường hợp ngoại lệ)**.

Điều kiện 2: Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật.

Điều kiện 3: Khoản chi có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ và các khoản thanh toán khác từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên. Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

(Điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Bổ sung các trường hợp ngoại lệ được ghi nhận là chi phí được trừ mặc dù chưa đáp ứng điều kiện 1 nhưng đáp ứng các điều kiện 2 và 3

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3

Tài trợ cho giáo dục, y tế, văn hóa, phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh, làm nhà đại đoàn kết, nhà tình nghĩa, nhà cho các đối tượng chính sách theo quy định của pháp luật.

Tài trợ theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ dành cho các địa phương thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

Tài trợ cho nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ và đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số

Tài trợ cho giáo dục bằng tiền hoặc hiện vật

Tài trợ cho y tế bằng tiền hoặc hiện vật

Tài trợ cho văn hóa bằng tiền hoặc hiện vật

Tài trợ cho phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh bằng tiền hoặc hiện vật

Tài trợ làm nhà đại đoàn kết, nhà tình nghĩa, nhà bằng tiền hoặc hiện vật cho các đối tượng chính sách

Tài trợ bằng tiền hoặc hiện vật cho nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ và đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số cho các tổ chức, cá nhân

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý: bổ sung nhiều khoản chi tài trợ được trừ đáp ứng yêu cầu thực tiễn của xã hội**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3 (tiếp)

Chi phí của bên tham gia dự thầu phải bỏ ra cho hoạt động tham gia đấu thầu nhưng không trúng thầu

(điểm i1, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- Nhà đầu tư tham gia dự thầu phát sinh các chi phí như mua hồ sơ dự thầu, phát hành bảo lãnh dự thầu, phát hành cam kết cấp tín dụng,...Nếu không trúng thầu thì các chi phí này được trừ.
- **Nghị định sử dụng thuật ngữ “dự thầu” → có áp dụng trường hợp tham gia “đấu giá” hay không? Khi Nhà đầu tư tham gia đấu giá cũng phát sinh các chi phí tham gia đấu giá, nếu không trúng đấu giá, các chi phí này có được trừ?**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3 (tiếp)

Chi phí nghiên cứu thị trường, nghiên cứu sản phẩm, dịch vụ chuẩn bị cho việc sản xuất sản phẩm, dịch vụ mới, chi phí đầu tư cho dự án phát triển sản phẩm, dịch vụ mới nhưng không thành công hoặc dừng triển khai.

Doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các khoản chi phí quy định tại điểm này khi có báo cáo nghiên cứu về phát triển thị trường, phát triển về sản phẩm, dịch vụ mới gửi cơ quan quản lý nhà nước có liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp pháp luật chuyên ngành không yêu cầu gửi báo cáo thì thực hiện lưu trữ báo cáo tại doanh nghiệp;

(điểm i2, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Chi phí phát sinh trong việc nghiên cứu, đầu tư cho dự án phát triển sản phẩm mới nhưng không thành công hoặc dừng triển khai được tính vào chi phí được trừ

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3 (tiếp)

Chi phí tiền thuê đất và chi phí quản lý, duy trì cơ sở hạ tầng trả cho các doanh nghiệp kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, chi phí tiền thuê đất trả cho Nhà nước đối với đất thuê của Nhà nước trong đó đất và cơ sở hạ tầng này phải là địa điểm, trụ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong trường hợp chưa tham gia vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp

(điểm iB, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý: Chi phí tiền thuê đất trả cho Nhà nước để làm địa điểm, trụ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nhưng chưa tạo doanh thu vẫn được trừ.**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3 (tiếp)

Chi phí tiền thuê đất và chi phí quản lý, duy trì cơ sở hạ tầng trả cho các doanh nghiệp kinh doanh cơ sở hạ tầng trong các khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, chi phí tiền thuê đất trả cho Nhà nước đối với đất thuê của Nhà nước trong đó đất và cơ sở hạ tầng này phải là địa điểm, trụ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong trường hợp chưa tham gia vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp

(điểm i³, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Chi phí tiền thuê đất trả cho Nhà nước để làm địa điểm, trụ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nhưng chưa tạo doanh thu vẫn được trừ.

Ví dụ: Doanh nghiệp thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đang chuẩn bị dự án bất động sản, không có doanh thu → được trừ

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Các khoản chi được trừ nếu đáp ứng điều kiện 2 và 3 (tiếp)

Chi phí khấu hao hoặc phân bổ dần vào chi phí theo quy định đối với tài sản cho thuê trong thời gian chưa có khách thuê.

Trường hợp doanh nghiệp có tài sản cho thuê nhưng chưa có khách thuê, nếu tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp của doanh nghiệp thì doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ đối với khoản chi phí liên quan đến tài sản này trong thời gian chưa có khách thuê

(điểm i4, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Chi phí khấu hao hoặc phân bổ đối với tài sản cho thuê nhưng chưa có khách thuê, chưa có doanh thu → Được trừ khi tính thuế TNDN.

Ví dụ: Doanh nghiệp sở hữu sàn thương mại dịch vụ trong tòa nhà chung cư hỗn hợp, mới chỉ cho thuê được 1 phần diện tích thì toàn bộ chi phí khấu hao của sản TMDV vẫn được trừ.

Ví dụ: Doanh nghiệp đi thuê sản TMDV nhưng chỉ cho thuê lại được 1 phần thì toàn bộ chi phí đi thuê sản TMDV, chi phí khác có liên quan như phí dịch vụ, điện, nước, bảo vệ,... được tính vào chi phí được trừ.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 2:

Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật.

Đối với các trường hợp: Mua sản phẩm là nông, lâm, thủy sản của người sản xuất, đánh bắt trực tiếp bán ra; mua sản phẩm thủ công làm bằng đay, cói, tre, nứa, lá, song, mây, rơm, vỏ dừa, sọ dừa hoặc nguyên liệu tận dụng từ sản phẩm nông nghiệp của người sản xuất thủ công trực tiếp bán ra; mua phế liệu của người trực tiếp thu nhặt; mua đồ dùng, tài sản của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp bán ra; mua hàng hóa, dịch vụ của cá nhân, hộ kinh doanh (không bao gồm các trường hợp nêu trên) có mức doanh thu dưới ngưỡng doanh thu chịu thuế giá trị gia tăng phải có chứng từ chi trả tiền theo quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ cho người bán (đối với trường hợp giá trị mua hàng hóa, dịch vụ trong ngày của từng hộ, cá nhân từ 05 triệu đồng trở lên phải thanh toán không dùng tiền mặt) và Bảng kê thu mua hàng hóa, dịch vụ do người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền của doanh nghiệp ký và chịu trách nhiệm.

(điểm i4, khoản 2, điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

🔍 ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý: lập bảng kê nếu mua mua đồ dùng, tài sản của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp bán ra hoặc mua hàng hóa, dịch vụ của cá nhân, hộ kinh doanh (thuộc trường hợp không chịu thuế GTGT, doanh thu năm dưới 500tr) và phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt nếu giá trị trong ngày từ 05 triệu trở lên.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 3:

Khoản chi có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ và các khoản thanh toán khác từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên. Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Thông nhất thuật ngữ “không dùng tiền mặt”**
- Phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt trong trường hợp
 - + Mua hàng hóa, dịch vụ có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên.
 - + **Các khoản thanh toán khác từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên.**
- Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo pháp luật về thuế giá trị gia tăng → thống nhất giữa điều kiện khấu trừ thuế GTGT và điều kiện chi phí được trừ.
- **Nếu thanh toán 1 phần bằng tiền mặt và 1 phần không dùng tiền mặt thì như nào?**
→ vận dụng điểm c3 khoản 1 điều 9 thì được trừ tương ứng với phần thanh toán không dùng tiền mặt.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 3 (tiếp)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với **Các khoản thanh toán khác từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên.**

- Các khoản thanh toán khác là gì?
- Nếu hiểu theo nghĩa rộng thì các khoản thanh toán như: Thuê tài sản cá nhân, Chi phí tiền lương, thưởng,... có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên đều phải thanh toán không dùng tiền mặt.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 3 (tiếp)

Trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ của một người bán có giá trị dưới 05 triệu đồng nhưng mua nhiều lần trong cùng một ngày có tổng giá trị từ 05 triệu đồng trở lên thì chỉ được tính vào chi phí được trừ trong trường hợp có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt

(Điểm c1 khoản 2 điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt cho toàn bộ hóa đơn.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 3 (tiếp)

Trường hợp doanh nghiệp phát sinh các khoản chi do doanh nghiệp ủy quyền/giao cho người lao động trực tiếp mua hàng hóa, dịch vụ để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp từ 05 triệu đồng trở lên mà các khoản chi phí này được thanh toán bởi người lao động bằng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt thì tính vào chi phí được trừ nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau: Có hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ và quy chế tài chính hoặc quy chế nội bộ hoặc quyết định của doanh nghiệp quy định việc ủy quyền hoặc cho phép người lao động được phép thanh toán khoản mua hàng hóa, dịch vụ để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và khoản chi này sau đó được doanh nghiệp thanh toán lại cho người lao động

(Điểm c2 khoản 2 điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Người lao động thanh toán không dùng tiền mặt chi phí mua hàng hóa, dịch vụ từ 05 triệu đồng trở lên.**
- **Doanh nghiệp thanh toán lại cho người lao động → không có quy định hình thức thanh toán lại là gì (tiền mặt/không dùng tiền mặt)**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Điều kiện 3 (tiếp)

Trường hợp mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên mà đến thời điểm ghi nhận chi phí, doanh nghiệp chưa thanh toán thì doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế. Trường hợp khi thanh toán doanh nghiệp không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thì doanh nghiệp phải kê khai, điều chỉnh giảm chi phí đối với phần giá trị hàng hóa, dịch vụ không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt vào kỳ tính thuế phát sinh việc thanh toán bằng tiền mặt (kể cả trong trường hợp cơ quan thuế và các cơ quan chức năng đã có quyết định thanh tra, kiểm tra kỳ tính thuế có phát sinh khoản chi phí này)

(Điểm c3 khoản 2 điều 9 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- Khác với thuế GTGT, Doanh nghiệp được trừ chi phí cho dù đến hạn thanh toán theo hợp đồng nhưng chưa có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.
- Khi thanh toán, nếu thanh toán bằng tiền mặt thì phải kê khai, điều chỉnh giảm chi phí đối với phần giá trị hàng hóa, dịch vụ không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt **vào kỳ tính thuế phát sinh việc thanh toán bằng tiền mặt.**

PHẦN 3
CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Phần chi phí trả lãi tiền vay vốn sản xuất kinh doanh của đối tượng không phải là tổ chức tín dụng vượt quá mức quy định tại Bộ luật Dân sự.

(khoản 10 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Bỏ giới hạn 150% mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm vay.**
- **Doanh nghiệp vay cá nhân/doanh nghiệp/tổ chức khác không phải là tổ chức tín dụng được trừ chi phí lãi vay tối đa theo lãi suất 20%.**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Thuế giá trị gia tăng nộp theo phương pháp khấu trừ.

Phần thuế giá trị gia tăng nộp theo phương pháp khấu trừ không bao gồm phần thuế giá trị gia tăng đầu ra của hàng biểu, hàng tặng không thu tiền theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; phần thuế giá trị gia tăng phải nộp phát sinh của hàng hóa, dịch vụ sử dụng để tài trợ theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 9 của Nghị định 320/2025/NĐ-CP.

(khoản 12 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- + Thuế GTGT đầu ra hàng biểu, tặng không thu tiền phục vụ SXKD thì được trừ.
- + Thuế GTGT đầu ra hàng hóa, dịch vụ sử dụng để tài trợ mà khoản tài trợ đáp ứng điều kiện là khoản chi tài trợ được trừ thì được trừ.

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Chi trả tiền điện, tiền nước đối với những hợp đồng điện, nước do chủ sở hữu là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cho thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh ký trực tiếp với đơn vị cung cấp điện, nước không có đủ chứng từ thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Trường hợp doanh nghiệp thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh trực tiếp thanh toán tiền điện, nước cho nhà cung cấp điện, nước không có các hóa đơn thanh toán tiền điện, nước và hợp đồng thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh;
- b) Trường hợp doanh nghiệp thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh thanh toán tiền điện, nước với chủ sở hữu cho thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh không có chứng từ thanh toán tiền điện, nước đối với người cho thuê địa điểm sản xuất, kinh doanh phù hợp với số lượng điện, nước thực tế tiêu thụ và hợp đồng thuê địa điểm sản xuất kinh doanh.

(khoản 14 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

❖ ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- Thanh toán tiền điện, nước cho chủ sở hữu cho thuê thì cần có hợp đồng thuê và chứng từ thanh toán phù hợp với số lượng điện, nước thực tế tiêu thụ → **Không cần hóa đơn điện, nước của bên cho thuê địa điểm?**
- Thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp điện, nước thì phải có hóa đơn và hợp đồng thuê

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Khoản chi không đáp ứng điều kiện chi, nội dung chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành, bao gồm: Khoản chi cho làm thêm giờ vượt mức thời gian quy định của pháp luật về lao động; khoản chi quảng cáo trong trường hợp quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị cấm quảng cáo hoặc quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nhưng doanh nghiệp không thực hiện đăng ký quảng cáo theo quy định của pháp luật; **khoản chi phục vụ sản xuất, kinh doanh không đúng hoặc vượt mức chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành.**

(khoản 23 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- Chi phí không đáp ứng điều kiện chi, nội dung chi theo pháp luật chuyên ngành sẽ không được trừ.
- **Chi phí không đúng quy định của pháp luật chuyên ngành → không được trừ → Kế toán phải am hiểu pháp luật chuyên ngành**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Khoản chi không đáp ứng điều kiện chi, nội dung chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành, bao gồm: Khoản chi cho làm thêm giờ vượt mức thời gian quy định của pháp luật về lao động; khoản chi quảng cáo trong trường hợp quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị cấm quảng cáo hoặc quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nhưng doanh nghiệp không thực hiện đăng ký quảng cáo theo quy định của pháp luật; **khoản chi phục vụ sản xuất, kinh doanh không đúng hoặc vượt mức chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành.**

(khoản 23 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

NĐ 320 ghi nhận các khoản chi sau sẽ không được trừ

- **Khoản chi cho làm thêm giờ vượt mức thời gian quy định của pháp luật về lao động.**
- **Chi quảng cáo trong trường hợp quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị cấm quảng cáo.**
- **Chi quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nhưng doanh nghiệp không thực hiện đăng ký quảng cáo theo quy định của pháp luật.**

CÁC KHOẢN CHI PHÍ KHÔNG ĐƯỢC TRỪ

Khoản chi không đáp ứng điều kiện chi, nội dung chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành, bao gồm: Khoản chi cho làm thêm giờ vượt mức thời gian quy định của pháp luật về lao động; khoản chi quảng cáo trong trường hợp quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bị cấm quảng cáo hoặc quảng cáo các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nhưng doanh nghiệp không thực hiện đăng ký quảng cáo theo quy định của pháp luật; **khoản chi phục vụ sản xuất, kinh doanh không đúng hoặc vượt mức chi theo quy định của pháp luật chuyên ngành.**

(khoản 23 điều 10 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CHUYÊN NGÀNH ĐƯỢC HIỂU NHƯ NÀO?

- **Chi phí môi giới nhưng đơn vị môi giới không đáp ứng điều kiện hoạt động môi giới theo Luật KDBDS Hoặc Chi phí xây dựng nhưng nhà thầu không đáp ứng điều kiện năng lực quy định của pháp luật xây dựng có được hiểu là không đúng quy định pháp luật chuyên ngành không?**
- **Không đúng pháp luật chuyên ngành hiểu là: quy định cụ thể về số tiền, cách thức chi,... → doanh nghiệp chi không đúng thì chi phí mới không được trừ?**

PHẦN 4

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

1. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%, trừ trường hợp đối tượng được áp dụng thuế suất 15%, 17% và ưu đãi về thuế suất.
2. Thuế suất 15% áp dụng đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 03 tỷ đồng (có ngoại trừ).
3. Thuế suất 17% áp dụng đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm từ trên 03 tỷ đồng đến không quá 50 tỷ đồng (có ngoại trừ).
(điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

🔍 ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

Có ba loại thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông là: 15%; 17% và 20% căn theo tổng doanh thu năm

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất 15% và 17% không áp dụng đối với:

- Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, trừ thu nhập từ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư (trừ chuyển nhượng dự án chế biến khoáng sản), chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản;
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ở ngoài Việt Nam;
- Thu nhập từ hoạt động tìm kiếm, thăm dò và khai thác dầu khí, tài nguyên quý hiếm khác và thu nhập từ hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản;
- Thu nhập từ sản xuất, kinh doanh trò chơi điện tử trên mạng; thu nhập từ sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất, lắp ráp ô tô, máy bay, trực thăng, tàu lượn, du thuyền, lọc hóa dầu;
- Trường hợp đặc thù theo quy định của Chính phủ.

(Khoản 3 điều 18 Luật Thuế TNDN 2025)

🔍 ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

Hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn, chuyển nhượng bất động sản áp dụng thuế suất 20%

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất 15% và 17% không áp dụng đối với doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam là công ty con hoặc công ty có quan hệ liên kết mà doanh nghiệp trong quan hệ liên kết không phải là doanh nghiệp đáp ứng điều kiện áp dụng thuế suất 15% và 17%.

(Khoản 4 điều 18 Luật Thuế TNDN 2025 và điểm c khoản 4 điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Doanh nghiệp là công ty con của 1 doanh nghiệp khác thì không được áp dụng thuế suất 15% hoặc 17%.**
- **Doanh nghiệp nếu có quan hệ liên kết với công ty khác mà công ty khác đó không được áp dụng thuế suất 15% hoặc 17% thì Doanh nghiệp cũng không được áp dụng thuế suất 15% hoặc 17%.**

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tổng doanh thu làm căn cứ xác định doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng thuế suất 15% và 17% là tổng doanh thu từ hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ (không bao gồm các khoản giảm trừ doanh thu), doanh thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác trên Phụ lục kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh kèm theo tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ tính thuế năm trước liền kề.

(Khoản 4 điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Tổng doanh thu gồm doanh thu bán hàng (không gồm giảm trừ)
+ doanh thu tài chính + thu nhập khác**
- **Tổng doanh thu của năm trước liền kề.**

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Trường hợp doanh nghiệp có thời gian hoạt động của kỳ tính thuế năm trước liền kề dưới 12 tháng thì tổng doanh thu kỳ tính thuế năm trước liền kề được xác định bằng tổng doanh thu thực tế trong kỳ tính thuế đó chia cho số tháng doanh nghiệp thực tế hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế nhân với 12 tháng.

Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập, doanh nghiệp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức sở hữu, hợp nhất, sáp nhập, chia, tách trong tháng bất kỳ của kỳ tính thuế năm trước liền kề thì thời gian hoạt động được tính đủ tháng.

(Khoản 4 điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Doanh nghiệp mới thành lập năm trước thì xác định số tháng hoạt động trong năm bằng cách tròn tháng.**
- **Tổng doanh thu = (Tổng doanh thu thực tế: số tháng hoạt động) x 12**

THUẾ SUẤT THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 03 tỷ đồng quy định tại Điều 11 của Nghị định này, trong trường hợp không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động sản xuất, kinh doanh thì kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ phần trăm (%) trên doanh thu bán hàng hoá, dịch vụ.

a) Phân phối, cung cấp hàng hóa: 0,3%;

b) Sản xuất, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hóa, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu: 1,2%;

c) Dịch vụ (bao gồm cả lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay), xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu: 1,5%. Riêng hoạt động cho thuê tài sản, đại lý bảo hiểm, đại lý xổ số, đại lý bán hàng đa cấp: 4%;

d) Hoạt động cung cấp sản phẩm và dịch vụ nội dung thông tin số về giải trí, trò chơi điện tử, phim số, ảnh số, nhạc số, quảng cáo số: 4%;

đ) Hoạt động khác: 0,5%.

(Khoản 4 điều 11 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

Doanh nghiệp có tổng doanh thu năm không quá 3 tỷ đồng trong trường hợp không xác định được chi phí thì xác định thuế TNDN phải nộp = Doanh thu x tỷ lệ %

PHẦN 5

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG

BẤT ĐỘNG SẢN

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.

(Điều 15 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Đã liệt kê theo thứ tự, rành mạch các khoản thu nhập từ hoạt động CN BĐS và bổ sung thêm khoản thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê BĐS của Quỹ đầu tư BĐS.

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Căn cứ tính thuế đối với Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là:

1. 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%.

(Điều 16 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

1. Bổ sung điều khoản riêng biệt về căn cứ tính thuế → rõ ràng, mạch lạc
2. Bãi bỏ nội dung “***Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế***”

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm
(Khoản 1 điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- 1. Doanh thu CN BĐS cơ bản được giữ nguyên so với trước đây như về xác định doanh thu, thời điểm ghi nhận doanh thu, thời điểm ghi nhận chi phí bán hàng, quảng cáo,...**
- 2. Thuế TNDN tạm nộp = 1% x Doanh thu thu được tiền (thay về số tiền đã thu gồm VAT)**

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Giá vốn của đất chuyển quyền được xác định phù hợp với nguồn gốc quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất thì giá vốn là số tiền sử dụng đất, số tiền cho thuê đất thực nộp ngân sách nhà nước;
 - Đối với đất nhận quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân khác thì căn cứ vào hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp khi nhận quyền sử dụng đất, quyền thuê đất; trường hợp không có hợp đồng và chứng từ trả tiền hợp pháp thì giá vốn được tính theo giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm doanh nghiệp nhận chuyển nhượng bất động sản;
 - Đối với đất có nguồn gốc do góp vốn thì giá vốn là giá trị quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo biên bản định giá tài sản khi góp vốn;
 - Trường hợp doanh nghiệp đổi công trình lấy đất của Nhà nước thì giá vốn được xác định theo giá trị công trình đã đổi, trừ trường hợp thực hiện theo quy định riêng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - Giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất;
- (Điểm a Khoản 2 điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)*

 **ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:** Trường hợp đổi công trình lấy đất theo hợp đồng BT thì Giá vốn đất vẫn thuộc trường hợp “Đối với đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất”. Quy định tại ND 320 có thể gây tranh luận.

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do doanh nghiệp tự nguyện ứng trước theo phương án bồi thường tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai. Hồ sơ, chứng từ của các khoản chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

(Điểm b Khoản 2 điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Cơ bản không thay đổi so với trước khi chỉ cho trừ chi phí theo Phương án bồi thường tái định cư được phê duyệt. Các khoản hỗ trợ khác của Nhà đầu tư không được ghi nhận.**
- **Khác trước đây, NĐ 320 quy định ngắn gọn về hồ sơ ghi nhận chi phí là thực hiện theo quy định pháp luật đất đai.**

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trường hợp doanh nghiệp vừa có hoạt động kinh doanh bất động sản vừa có hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế thì phải hạch toán riêng các khoản chi phí. Trường hợp không hạch toán riêng được chi phí của từng hoạt động thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản so với tổng doanh thu của doanh nghiệp
(Điểm h Khoản 2 điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **NĐ 320 quy định phải hạch toán riêng chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nếu doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế → Phù hợp với quy định về Thu nhập chịu thuế và bù trừ thu nhập chịu thuế**
- **Nếu không hạch toán riêng được thì chi phí chung được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu**

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m² đất chuyển quyền để xác định thu nhập chịu thuế của diện tích đất chuyển quyền; bao gồm: Chi phí đường giao thông nội bộ; khuôn viên cây xanh; chi phí đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến thế điện; chi phí bồi thường về tài sản trên đất; chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; các chi phí khác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế.

(Khoản 3 điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- Việc phân bổ chi phí HTKT và trích trước cơ bản như trước đây. NĐ 320 quy định thêm về “các chi phí chuyển quyền thuê đất” để đảm bảo bao quát toàn bộ chi phí. hác đầu tư trên đất liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất,

PHẦN 6

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn của doanh nghiệp là thu nhập có được từ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn của doanh nghiệp đã đầu tư cho một hoặc nhiều tổ chức, cá nhân khác (bao gồm cả trường hợp bán doanh nghiệp, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật), chuyển nhượng cổ phần của công ty không phải là công ty đại chúng, chuyển nhượng cổ phần của tổ chức không phải là tổ chức niêm yết, đăng ký giao dịch theo quy định của pháp luật chứng khoán.

Thời điểm xác định thu nhập từ chuyển nhượng vốn là thời điểm chuyển quyền sở hữu vốn.

(Khoản 1 điều 13 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **NĐ 320** bổ sung thêm nội dung trong thu nhập từ chuyển nhượng vốn là *“chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật”* → bao quát các tình huống chuyển nhượng vốn ngoài thực tiễn.
- Thời điểm xác định thu nhập vẫn như quy định trước đây, là thời điểm chuyển quyền sở hữu vốn.

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Trường hợp doanh nghiệp bán toàn bộ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu dưới hình thức chuyển nhượng vốn có gắn với bất động sản thì kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo hoạt động chuyển nhượng bất động sản

(Khoản 1 điều 13 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **NĐ 320 bãi bỏ việc kê khai riêng tờ khai cho hoạt động chuyển nhượng 100% vốn Công ty TNHH 1TV có gắn với BĐS (trước đây là mẫu 08).**
- **NĐ 320 chỉ quy định phải kê khai và nộp thuế TNDN theo hoạt động chuyển nhượng bất động sản.**

THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng vốn cho tổ chức, cá nhân thì phần giá trị vốn chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng có giá trị từ 05 triệu đồng trở lên phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt. Trường hợp việc chuyển nhượng vốn không có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thì cơ quan thuế có quyền ấn định giá chuyển nhượng.

Việc ấn định giá chuyển nhượng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế

(Điểm a3 Khoản 2 điều 13 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

Giá trị chuyển nhượng từ 5 triệu trở lên thì phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt --> Nếu không có, thuộc trường hợp Ấn định thuế.

PHẦN 7

HIỆU LỰC ÁP DỤNG

HIỆU LỰC ÁP DỤNG

- Doanh nghiệp được lựa chọn áp dụng quy định về doanh thu, chi phí, ưu đãi thuế, miễn thuế, giảm thuế, chuyển lỗ tại Nghị định này từ đầu kỳ tính thuế năm 2025 hoặc từ ngày Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực hoặc từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp kỳ tính thuế năm 2025 của doanh nghiệp bắt đầu sau ngày Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực thì áp dụng từ ngày Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực hoặc từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành;
- Quy định về chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt áp dụng từ ngày 15/12/2025.

(điều 24 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Doanh nghiệp được tùy nghi áp dụng các quy định của NĐ 320 cho cả năm 2025 hoặc từ 01/10/2025 hoặc từ 15/12/2025.**
- **Đối với quy định về Thanh toán không dùng tiền mặt → Có hiệu lực từ 15/12/2025**

HIỆU LỰC ÁP DỤNG

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 NĐ 320 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.

(Khoản 4 điều 25 Nghị định 320/2025/NĐ-CP)

ĐIỂM MỚI ĐÁNG CHÚ Ý:

- **Lỗ hoạt động chuyển nhượng BĐS và hoạt động SXKD khác được chuyển vào kỳ tính thuế 2025 → sau chuyển lỗ thì thực hiện bù trừ thu nhập chịu thuế của các hoạt động.**
- **Không chuyển lỗ hoạt động chuyển nhượng BĐS vào lãi hoạt động SXKD được hưởng ưu đãi thuế.**

PHẦN 8

THẢO LUẬN