

Số: 14425 /HYE-QLDN1
V/v chính sách thuế

Hưng Yên, ngày 18 tháng 8 năm 2026

**Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển khu công nghiệp VTK
Hưng Yên**

*Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng điều hành VTK, Khu công nghiệp sạch,
Xã Xuân Trúc, tỉnh Hưng Yên.*

MST: 0901107527

Trả lời công văn của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển khu công nghiệp VTK Hưng Yên (sau đây gọi tắt là Công ty VTK) gửi Thuế tỉnh Hưng Yên ngày 23/6/2026 về việc xử lý hoá đơn và nghĩa vụ thuế khi bên thuê lại đất chấm dứt dự án, Thuế tỉnh Hưng Yên có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 254/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định:

“ Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ điện tử

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn điện tử để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ; xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn) và các trường hợp lập hóa đơn theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính, trừ các trường hợp không phải sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định tại Điều 7 Nghị định này.

Hóa đơn điện tử phải theo định dạng chuẩn dữ liệu và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật về thuế, pháp luật về kế toán và quy định tại Điều 10 Nghị định này, bảo đảm phản ánh đầy đủ, trung thực nội dung nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Người bán chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hóa đơn đã lập.”

Căn cứ Điều 9 Nghị định 254/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định:

“ Điều 9. Thời điểm lập hóa đơn

1. Thời điểm lập hóa đơn đối với bán hàng hóa (bao gồm cả bán, chuyển nhượng tài sản công và bán hàng dự trữ quốc gia) là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

...

2. Thời điểm lập hóa đơn đối với cung cấp dịch vụ là thời điểm hoàn thành việc cung cấp dịch vụ (bao gồm cả cung cấp dịch vụ cho tổ chức, cá nhân nước ngoài) không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền. Trường hợp người cung cấp dịch vụ có thu tiền trước hoặc trong khi cung cấp dịch vụ thì thời điểm lập hóa đơn là thời điểm thu tiền (không bao gồm trường hợp thu tiền đặt cọc theo quy định Bộ luật Dân sự để đảm bảo thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ).

... ”

Căn cứ điểm c khoản 5 Điều 10 Thông tư 91/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Bộ Tài chính quy định:

“ Điều 10. Xử lý hóa đơn điện tử đã lập

5. Xử lý hóa đơn điện tử đã lập trong một số trường hợp như sau:

c) Xử lý hóa đơn điện tử trong trường hợp trả lại hàng hóa, dịch vụ:

c.1) Trường hợp trả lại hàng hóa: Trường hợp người mua trả lại toàn bộ hoặc một phần hàng hóa (bao gồm cả trường hợp đổi hàng làm thay đổi giá trị của hàng hóa đã mua) thì người bán lập hóa đơn điều chỉnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận về việc người mua lập hóa đơn khi trả lại hàng hóa thì người mua lập hóa đơn điện tử giao cho người bán; người bán, người mua thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định khi bán hàng hóa;

c.2) Trường hợp hàng hóa là tài sản thuộc diện phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật và tài sản đã được đăng ký theo tên người mua thì khi trả lại hàng hóa đảm bảo phù hợp với pháp luật liên quan, nếu người mua là đối tượng sử dụng hóa đơn điện tử thì người mua thực hiện lập hóa đơn trả lại hàng cho người bán;

...

Đối với các trường hợp quy định tại điểm c.1, điểm c.2, điểm c.3 khoản 5 Điều này, người bán, người mua phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ liên quan đến việc trả lại hàng hóa, dịch vụ và phải xuất trình khi cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

... ”

Căn cứ Điều 3 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội quy định:

“ Điều 3. Thu nhập chịu thuế

1. Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và thu nhập khác quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Thu nhập khác bao gồm:

...
b) 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;

...”

Căn cứ Chương IV Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Căn cứ Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2010 của Quốc hội quy định:

“ Điều 4. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.

...

3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất ở là người nộp thuế;

b) Trường hợp người có quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thỏa thuận về người nộp thuế thì người có quyền sử dụng đất là người nộp thuế;

...”

Căn cứ tiết c.1 điểm c khoản 1 Điều 25 Thông tư 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ Tài chính quy định:

“ Điều 25. Khai thuế, khoản thu khác liên quan đến sử dụng đất đai

1. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

c) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế:

c.1) Người nộp thuế là tổ chức nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc kể từ ngày phát sinh thay đổi căn cứ tính thuế dẫn đến tăng, giảm số thuế phải nộp.

Trường hợp phát sinh sự kiện dẫn đến thay đổi người nộp thuế thì người nộp thuế trước thời điểm phát sinh thay đổi có trách nhiệm khai thuế, nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ liên quan đối với thời gian thực tế sử dụng đất. Trường hợp chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ khai thuế, nộp thuế thì phải hoàn thành nghĩa vụ thuế và bị xử lý vi phạm hành chính về thuế theo quy định. Người nộp thuế mới có trách nhiệm nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong chu kỳ ổn định, hằng năm, người nộp thuế không phải kê khai lại thuế sử dụng đất phi nông nghiệp nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp;”

Căn cứ các quy định nêu trên và theo nội dung nêu tại công văn của đơn vị, trường hợp Công ty TNHH SCC Vina thuê hạ tầng khu công nghiệp của Công ty VTK. Công ty TNHH SCC Vina đã nhận bàn giao đất, thanh toán đầy đủ tiền thuê hạ tầng khu công nghiệp cho Công ty VTK và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi trả lại đất thuê cho Công ty VTK, đề nghị Công ty VTK căn cứ tình hình thực tế và Hợp đồng giữa 2 bên để xác định việc lập hoá đơn giá trị gia tăng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 254/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ, điểm c khoản 5 Điều 10 Thông tư 91/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Bộ Tài chính.

Trường hợp phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Công ty TNHH SCC Vina thực hiện kê khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Chương IV Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ.

Đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Công ty VTK nhận hoàn trả quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH SCC Vina thì thực hiện kê khai nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tiết c.1 điểm c khoản 1 Điều 25 Thông tư 89/2026/TT-BTC ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Bộ Tài chính.

Thuế tỉnh Hưng Yên trả lời để Công ty TNHH Đầu tư và phát triển khu công nghiệp VTK Hưng Yên được biết, đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế, đối chiếu với quy định tại các văn bản pháp luật để thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Hưng Yên;
- Phòng: KTr1, NVDTTC;
- Website Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, QLDN1^{Phường}.

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



Bùi Công Minh