

Số: 6661 /CT-QLNT
V/v thuế giá trị gia tăng.

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần De Heim.

(Đ/c: Phòng 2.2, Tầng 6, Riverbank Place, 3C đường
Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh)

Cục Thuế nhận được văn bản số DEHEIM-LET-26-008 của Công ty Cổ phần De Heim về chính sách thuế giá trị gia tăng (GTGT). Về nội dung này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản quy định:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.

...

7. Chuyển nhượng dự án bất động sản là việc chủ đầu tư chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với các bên có liên quan (nếu có) đối với dự án, phần dự án bất động sản chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng.

8. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.”

Tại điểm h khoản 1 Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 quy định:

“Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

...

h) Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước (giá đất được trừ). Chính phủ quy định việc xác định giá đất được trừ quy định tại điểm này phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai;”

Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định:

“Điều 8. Giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước (giá đất được trừ). Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được xác định trong một số trường hợp như sau:

1. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (thông qua đấu giá hoặc không thông qua đấu giá), chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được tính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (chưa trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng về đất mà người sử dụng đất đã ứng trước (nếu có)).”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ phần TKG Taekwang Vina chuyển nhượng dự án Khu dân cư Long Tân – Phú Hội là dự án bất động sản cho Công ty Cổ phần De Heim, được xác định là hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản thì giá tính thuế thực hiện theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 và Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP.

Cục Thuế có ý kiến đề Công ty Cổ phần De Heim biết và liên hệ với Thuế TP Đồng Nai để được hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Thuế TP Đồng Nai;
- Cục CST, Vụ PC – BTC;
- Ban PC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, QLNT.

TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NGUỒN THU
PHÓ TRƯỞNG BAN



Phạm Thị Minh Hiền