

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH GIA LAI

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

Số:
V/v chính sách thuế đối với
khoản tiền Nhà nước bồi thường

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.
(Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai)

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Gia Lai tại cuộc họp sáng ngày 11/9/2026 về việc giải quyết một số vướng mắc về thuế đối với khoản tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và một số nội dung có liên quan, Thuế tỉnh Gia Lai hướng dẫn như sau:

1. Đối với khoản tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- Tại khoản 8 Điều 7 Nghị định số 254/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định về trường hợp **không** phải sử dụng hóa đơn điện tử:

“Điều 7. Trường hợp không phải sử dụng hóa đơn điện tử

...

8. Các trường hợp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, bao gồm:

...

c) Các khoản thu không liên quan đến bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của cơ sở kinh doanh: các khoản thu về bồi thường bằng tiền (bao gồm cả **tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**), tiền thưởng, thu đòi người thứ ba của hoạt động bảo hiểm, các khoản thu hộ, các khoản thù lao từ cơ quan nhà nước do thực hiện hoạt động thu hộ, chi hộ các cơ quan nhà nước, các khoản thu tài chính.”.

- Tại điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định về nguyên tắc xác định giá tính thuế GTGT:

“Điều 14. Nguyên tắc xác định giá tính thuế giá trị gia tăng

a) Bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà cơ sở kinh doanh được hưởng.

b) Không bao gồm các khoản thu không liên quan đến bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của cơ sở kinh doanh: các khoản thu về bồi thường bằng tiền (bao gồm cả **tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**), tiền thưởng, thu đòi người thứ ba của hoạt động bảo hiểm, các khoản thu hộ, các khoản thù lao từ cơ quan nhà nước do thực hiện hoạt động thu hộ, chi hộ các cơ quan nhà nước, các khoản thu tài chính.”.

- Tại điểm d khoản 8 Điều 4 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định về thu nhập được miễn thuế (Nghị định số 320/2025/NĐ-CP):

“Điều 4. Thu nhập được miễn thuế

...

8. Khoản tài trợ nhận được để sử dụng cho hoạt động giáo dục, văn hóa, nghệ thuật, từ thiện, nhân đạo và hoạt động xã hội khác tại Việt Nam; khoản tài trợ nhận được từ doanh nghiệp không có mối quan hệ liên kết, tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước để sử dụng cho hoạt động nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ và đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số; khoản hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách nhà nước và từ Quỹ Hỗ trợ đầu tư do Chính phủ thành lập; **khoản bồi thường của Nhà nước theo quy định của pháp luật.**

...

d) Khoản bồi thường của Nhà nước quy định tại khoản này được xác định theo pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước và khoản bồi thường của Nhà nước theo quy định của pháp luật khác;”;

- Tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP quy định về điều kiện áp dụng ưu đãi thuế TNDN:

“Điều 23. Điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Điều kiện áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 18 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

1. Trong thời gian đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp nếu 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 quy định tại các Điều 4, 19, 20 và 21 của Nghị định này với thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh không được ưu đãi thuế.

a) Trường hợp trong kỳ tính thuế, doanh nghiệp không hạch toán riêng thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh được hưởng ưu đãi thuế và thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh không được hưởng ưu đãi thuế thì phần thu nhập của hoạt động sản xuất, kinh doanh ưu đãi thuế xác định bằng tổng thu nhập chịu thuế nhân với tỷ lệ phần trăm (%) doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh ưu đãi thuế so với tổng doanh thu hoặc tổng chi phí được trừ của doanh nghiệp trong kỳ tính thuế;

b) Trường hợp có khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ không thể hạch toán riêng được thì khoản doanh thu hoặc chi phí được trừ đó xác định theo tỷ lệ giữa doanh thu hoặc chi phí được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh hưởng ưu đãi thuế trên tổng doanh thu hoặc chi phí được trừ của doanh nghiệp.”,

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp tổ chức, doanh nghiệp nhận khoản tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

- **Về hóa đơn điện tử:** Không phải lập hóa đơn điện tử;
- **Về thuế GTGT:** Không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT
- **Về thu nhập:** Khoản thu nhập từ tiền bồi thường của Nhà nước được miễn thuế TNDN.
- **Về chi phí:** Công ty phải hạch toán riêng chi phí liên quan đến khoản thu nhập được miễn thuế TNDN. Trường hợp không hạch toán riêng được thì xác định theo tỷ lệ giữa chi phí được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh hưởng ưu đãi thuế trên tổng chi phí được trừ của Công ty theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP nêu trên.

Lưu ý: Quy định về thu nhập được miễn thuế TNDN nêu trên chỉ áp dụng đối với khoản bồi thường của Nhà nước theo quy định của pháp luật; không áp dụng đối với khoản bồi thường do cá nhân, tổ chức khác chi trả.

2. Đối với chuyển nhượng, thanh lý tài sản

- Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 254/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định về nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ điện tử:

“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.”;

- Tại điểm e khoản 3 Điều 3 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP quy định về thu nhập khác:

“Điều 3. Thu nhập chịu thuế

1. Thu nhập để xác định thu nhập chịu thuế bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ quy định tại khoản 2 và thu nhập khác quy định tại khoản 3 Điều này.

...

3. Thu nhập khác bao gồm:

...

*e) Thu nhập từ chuyển nhượng, **thanh lý tài sản**, trừ tài sản là bất động sản.”.*

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp doanh nghiệp thực hiện chuyển nhượng, thanh lý tài sản thì phải **lập hóa đơn điện tử, kê khai, tính nộp thuế GTGT và thuế TNDN** theo quy định; các khoản chi phí liên quan đến tài sản chuyển nhượng, thanh lý được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về thuế TNDN.

3. Liên quan đến việc lập hóa đơn đối với trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê hạ tầng, thuê đất trước thời hạn đã thanh toán

Tại điểm c khoản 5 Điều 10 Thông tư 91/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 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;

...

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;

c.4) Trường hợp người bán đã lập hóa đơn khi thu tiền trước khi cung cấp dịch vụ hoặc lập hóa đơn thu tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, nhà chuyển nhượng sau đó phát sinh việc huỷ hoặc chấm dứt giao dịch và huỷ một phần việc cung cấp dịch vụ thì người bán thực hiện điều chỉnh hóa đơn điện tử đã lập theo quy định tại điểm c.1 khoản 5 Điều này.”.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp bên cho thuê đã lập hóa đơn cho toàn bộ thời gian thuê hạ tầng, thuê đất theo hợp đồng, sau đó hợp đồng chấm dứt trước thời hạn do bên thuê phải di dời, trả lại mặt bằng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì **bên cho thuê lập** hóa đơn điều chỉnh giảm tương ứng giá trị trả lại cho thời gian thuê còn lại.

Căn cứ hóa đơn đã lập nêu trên, bên cho thuê và bên thuê thực hiện kê khai điều chỉnh thuế GTGT theo quy định.

Thuế tỉnh Gia Lai có ý kiến đề Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai biết và phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh Gia Lai (b/c);
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Gia Lai;
- Lưu: VT, QLDN1.

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

Nguyễn Ngọc Sơn