

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: **5149** /CT-CS
V/v thuế giá trị gia tăng

Hà Nội, ngày **23** tháng **7** năm 2026.

Kính gửi: Thuế TP. Đồng Nai

Trả lời công văn số 7179/DON-QLDN1 ngày 23/4/2026 của Thuế tỉnh Đồng Nai về thuế giá trị gia tăng, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 7 và khoản 3 Điều 9 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội quy định về giá tính thuế GTGT, thuế suất;

Căn cứ Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định về giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Căn cứ các quy định nêu trên, hoạt động kinh doanh bất động sản áp dụng thuế suất thuế GTGT 10%. Giá tính thuế 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).

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng khi chuyển nhượng là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước của khu đất, thửa đất nhận chuyển nhượng, không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP nêu trên.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước. Trường hợp không xác định được tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước thì giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng chưa có thuế giá trị gia tăng.

Tại công văn số 7179/DON-QLDN1, Thuế tỉnh Đồng Nai chưa phân tích, báo cáo cụ thể vướng mắc và chưa đề xuất phương án cụ thể. Do đó, đề nghị Thuế tỉnh Đồng Nai nghiêm túc thực hiện theo công văn số 5029/TCT-PC ngày 09/11/2023 của Tổng cục Thuế (nay là Cục Thuế) về việc tăng cường kỷ cương, kỷ luật trong việc ban hành công văn hướng dẫn về chính sách thuế, quản lý thuế liên quan đến nghĩa vụ thuế của người nộp thuế.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế tỉnh Đồng Nai được biết ./.u

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục CST, Vụ PC-BTC;
- Ban PC, NVT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS.

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Phạm Thị Minh Hiền