| | |
|---|---|
| CỤC THUẾ<br>**THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 4662 /DAN-QLDN2 | *Đà Nẵng, ngày 29 tháng 5 năm 2026* |

V/v hướng dẫn vướng mắc trong việc áp dụng, thi hành chính sách thuế

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Tam Thăng
MST: 4001299767
Địa chỉ: Lô NM 02.2, Khu Công nghiệp Tam Thăng 2, Xã Thăng Trường, TP Đà Nẵng.

Ngày 06/05/2026 Thuế thành phố Đà Nẵng nhận được văn bản số 01052026/CV-CVRBF ngày 05/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Tam Thăng (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc giải đáp vướng mắc về hoàn thuế GTGT và thời điểm lập hóa đơn đối với khoản tiền đặt cọc. Về vấn đề này, Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

**1. Về việc hoàn thuế giá trị gia tăng dự án đầu tư**

- Căn cứ khoản 2 Điều 17 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 6 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 quy định về trách nhiệm của người nộp thuế;

- Căn cứ tại khoản 2 Điều 15 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15 quy định về hoàn thuế GTGT đối với dự án đầu tư;

- Căn cứ Điều 30 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định về hoàn thuế đối với đầu tư;

- Căn cứ khoản 1 Điều 39 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định về điều khoản chuyển tiếp;

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Thông tư số 13/2023/TT-BTC ngày 28/02/2023 của Bộ Tài chính) hướng dẫn hồ sơ đề nghị hoàn thuế GTGT trường hợp hoàn thuế đối với dự án đầu tư;

- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024 quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Căn cứ khoản 7 Điều 255 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024 quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đề nghị Công ty căn cứ các quy định trên, tự xác định số thuế GTGT thuộc trường hợp được hoàn trong kỳ hoàn thuế, tương ứng với các hoá đơn hàng hoá, dịch vụ mua vào phục vụ cho dự án đầu tư; đồng thời chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, tài liệu có

liên quan theo quy định. Công ty chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đầy đủ của các số liệu trên hồ sơ khai thuế cũng như các tài liệu cung cấp cho cơ quan thuế trong quá trình giải quyết hồ sơ hoàn thuế GTGT đối với dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thuế.

**2. Về việc lập hóa đơn đối với khoản tiền đặt cọc**

- Căn cứ điểm a khoản 6 Điều 1 Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về thời điểm lập hoá đơn:

"…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 hoặc tạm ứng để đảm bảo thực hiện hợp đồng cung cấp các dịch vụ: Kế toán, kiểm toán, tư vấn tài chính, thuế; thẩm định giá; khảo sát, thiết kế kỹ thuật; tư vấn giám sát; lập dự án đầu tư xây dựng)."

- Căn cứ điểm d.1 khoản 4 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định về thời điểm lập hoá đơn:

"…d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng."

- Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng đối với một số hàng hóa, dịch vụ khác:

"…5. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê:

b) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng mà có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng, thời điểm xác định thuế giá trị gia tăng là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng."

Căn cứ các quy định nêu trên, vấn đề vướng mắc của Công ty liên quan đến việc lập hóa đơn đối với khoản tiền đặt cọc của hoạt động kinh doanh bất động sản

vẫn còn nhiều quan điểm xử lý khác nhau. Trong thời gian chờ hướng dẫn cụ thể từ Cơ quan thuế cấp trên, Thuế thành phố Đà Nẵng hướng dẫn thực hiện như sau:

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Tam Thăng là doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh bất động sản, đang triển khai dự án "Nhà xưởng xây sẵn cho thuê" tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2, TP Đà Nẵng (Dự án chưa phát sinh việc chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng). Công ty chưa ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng nhưng có thực hiện thu tiền đặt cọc nhằm mục đích bảo đảm giao kết thực hiện hợp đồng thuê chính thức trong tương lai và sẽ được hoàn trả hoặc chuyển thành tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng khi ký kết chính thức. Vì vậy, khoản thu tiền đặt cọc nêu trên không phải là khoản thu tiền theo dịch vụ thông thường, không phải là khoản thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án cho thuê hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng cho thuê nên Công ty không lập hóa đơn, xác định thuế GTGT theo quy định tại điểm d.1 khoản 4 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Trường hợp Công ty thực hiện ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng nêu trên, nếu tiền đặt cọc này được chuyển thành tiền đảm bảo thực hiện hợp đồng khi ký kết chính thức thì Công ty phải lập hóa đơn và kê khai thuế GTGT theo quy định tại điểm d.1 khoản 4 Điều 9 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Trường hợp cần trao đổi thêm, đề nghị liên hệ trực tiếp với Thuế thành phố Đà Nẵng (Phòng Quản lý, hỗ trợ doanh nghiệp 2, SĐT: 0236.3823556) để được hướng dẫn hoặc tham khảo thêm các thông tin về chính sách thuế tại Trang Thông tin điện tử của Thuế thành phố Đà Nẵng tại địa chỉ: https://danang.gdt.gov.vn.

Thuế thành phố Đà Nẵng trả lời để Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Tam Thăng được biết và thực hiện./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Trưởng Thuế TP Đà Nẵng (để b/c);
- Phòng NVDTPC;
- Phòng QLDN 1, 3;
- Trang thông tin điện tử thuế TPĐN;
- Lưu: VT, QLDN2.

**KT. TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**
**PHÓ TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
CỤC THUẾ

**Phạm Đức Thường**