

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Số: 9074/DON-QLDN1
V/v chính sách thuế

Đồng Nai, ngày 21 tháng 5 năm 2026

Kính gửi: Chi nhánh Công ty Cổ phần De Heim tại Đồng Nai
(Địa chỉ: KDC Long Tân – Phú Hội, đường Nguyễn Hữu Cảnh, ấp Long Hiệu,
xã Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai; MST: 0318179292-001)

Thuế thành phố Đồng Nai nhận được văn bản số CNDN-LET-26-001 ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Chi nhánh Công ty Cổ phần De Heim tại Đồng Nai (viết tắt là Chi nhánh) về kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào và về thuế GTGT đối với phần giá trị quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Thuế thành phố Đồng Nai có ý kiến như sau:

1. Về kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 84 Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 quy định về chi nhánh của doanh nghiệp;

Căn cứ khoản 1 Điều 44 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 quy định về chi nhánh của doanh nghiệp;

Căn cứ Điều 23, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định Khấu trừ thuế giá trị gia tăng; Hóa đơn, chứng từ nộp thuế; Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt;

Căn cứ các quy định trên: Trường hợp Công ty Cổ phần De Heim nhận chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản tại Đồng Nai, Công ty có văn bản ủy quyền cho Chi nhánh Công ty Cổ phần De Heim tại Đồng Nai (là chi nhánh hạch toán độc lập) quyền thanh toán trực tiếp cho bên chuyển nhượng thông qua tài khoản của chi nhánh, nhận hóa đơn từ bên chuyển nhượng, thực hiện dự án; nếu việc chuyển nhượng và ủy quyền này là được phép theo quy định của pháp luật và đáp ứng quy định tại Điều 23, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP thì Chi nhánh Công ty được khấu trừ thuế GTGT đầu vào.

2. Về thuế GTGT đối với phần giá trị quyền sử dụng đất

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023

Căn cứ Luật thuế GTGT số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội:

+ Tại khoản 7 Điều 5 quy định đối tượng không chịu thuế:

“7. Chuyển quyền sử dụng đất.”

+ Tại điểm d khoản 9 Điều 5 quy định đối tượng không chịu thuế:

“d) Chuyển nhượng vốn bao gồm chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào tổ chức kinh tế khác (không phân biệt có thành lập hay không thành lập pháp nhân mới), chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật, kể cả

trường hợp bán doanh nghiệp cho doanh nghiệp khác để sản xuất, kinh doanh và doanh nghiệp mua kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp bán theo quy định của pháp luật. Chuyển nhượng vốn quy định tại điểm này không bao gồm chuyển nhượng dự án đầu tư, bán tài sản;»

+ Tại điểm h khoản 1 Điều 7 quy định giá tính thuế:

“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 3 Điều 9 quy định thuế suất:

“3. Mức thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bao gồm cả dịch vụ được các nhà cung cấp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam cung cấp cho tổ chức, cá nhân tại Việt Nam qua kênh thương mại điện tử và các nền tảng số.”

Căn cứ Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định đối tượng không chịu thuế:

+ Tại điểm d khoản 4 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế:

“d) Chuyển nhượng vốn bao gồm chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào tổ chức kinh tế khác (không phân biệt có thành lập hay không thành lập pháp nhân mới), chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp bán doanh nghiệp cho doanh nghiệp khác để sản xuất, kinh doanh và doanh nghiệp mua kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp bán theo quy định của pháp luật. Chuyển nhượng vốn quy định tại điểm này không bao gồm chuyển nhượng dự án đầu tư, bán tài sản.”

+ Tại Điều 8 quy định giá tính thuế:

“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)).

2. 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)....”

Căn cứ các quy định trên:

Trường hợp Công ty Cổ phần De Heim nhận chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản tại Đồng Nai, bản chất giao dịch chuyển nhượng là giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư (không phải là chuyển nhượng dự án bất động sản thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản) khi tính thuế GTGT, giá tính thuế GTGT không trừ tiền sử dụng đất.

Trường hợp Công ty Cổ phần De Heim nhận chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản tại Đồng Nai, bản chất giao dịch chuyển nhượng là giao dịch chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản khi tính thuế GTGT, giá tính thuế GTGT trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước, thuế suất là 10%.

Đề nghị Chi nhánh công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu các văn bản quy phạm pháp luật và thực hiện đúng quy định.

Thuế thành phố Đồng Nai thông báo để Chi nhánh công ty biết thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục thuế (thay b/c);
- Lãnh đạo Thuế thành phố;
- Website Thuế thành phố;
- Phòng NVDTPC;
- Lưu: VT, QLDN1 (Tuyên, 3b).

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



THUẾ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
BỘ TÀI CHÍNH
21/05/2026 16:37:54

Tạ Hoàng Giang