

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: /DAN-QLDN2

Đà Nẵng, ngày tháng năm

V/v giá tính thuế GTGT đối với
hoạt động chuyển nhượng bất động
sản

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư MIA

Mã số thuế: 0402114952

Địa chỉ: 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng.

Ngày 10/11/2025, Thuế thành phố Đà Nẵng nhận được công văn số 148/CV-2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư MIA (Công ty) về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Trả lời văn bản hỏi chính sách thuế của Công ty, Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Căn cứ các quy định tại:

- Điều 7 Luật thuế GTGT 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 quy định về giá tính thuế GTGT:

“Điều 7. 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;...”

- 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:

“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:

...

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).

...

5. Trường hợp cơ sở kinh doanh xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế giá trị gia tăng là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ quy định ở các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.

6. Trường hợp cơ sở kinh doanh xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 01 m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ theo quy định ở các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

7. Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này 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.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty nhận chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất của các cá nhân để thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán thì khi chuyển nhượng nhà, căn hộ, giá tính thuế giá trị gia tăng là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng. Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng 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.

Trường hợp Công ty xây dựng nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư để bán thì giá đất được trừ tính cho 01 m² nhà để bán được xác định bằng giá đất được trừ nêu trên chia (:) số m² sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm, công trình xây dựng dưới mặt đất.

Công ty cần có đầy đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước đã nộp. Trường hợp công ty 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.

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 số 2, số điện thoại:

02363.823576) địa chỉ: số 190 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, Tp Đà Nẵng để được hướng dẫn và 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/>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế Thành phố (để báo cáo);
- Phòng KT2, NVDTPC;
- Lưu: VT, QLDN2.

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

Phạm Đức Thường

thuyct8-18/11/2025 10:28:16-thuyct8-thuyct8-thuyct8