

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH GIA LAI

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

Số:
V/v điều chỉnh hóa đơn do thanh lý
hợp đồng thuê đất trước thời hạn

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C.
(Địa chỉ: Lô điều hành Cụm CN Nhơn Bình, P. Quy Nhơn Đông, Gia Lai)

Thuế tỉnh Gia Lai nhận được Công văn số 12/CV-PBC ngày 25/08/2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C (Công ty) v/v xuất hóa đơn và kê khai thuế GTGT về hoạt động cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Về vấn đề này, Thuế tỉnh Gia Lai có ý kiến như sau:

1. Về điều chỉnh hóa đơn do thanh lý hợp đồng trước thời hạn:

Tại điểm 1, điểm 4 khoản 13 Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 quy định về thay thế, điều chỉnh hóa đơn điện tử:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ

13. Sửa đổi tên Điều 19 và sửa đổi, bổ sung Điều 19 như sau:

1. Trường hợp phát hiện hóa đơn điện tử đã lập sai (bao gồm hóa đơn điện tử đã được cấp mã của cơ quan thuế, hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế đã gửi dữ liệu đến cơ quan thuế) thì người bán thực hiện xử lý như sau:

...

b.1) Người bán lập hóa đơn điện tử điều chỉnh hóa đơn đã lập sai.

Hóa đơn điện tử điều chỉnh hóa đơn điện tử đã lập sai phải có dòng chữ “Điều chỉnh cho hóa đơn Mẫu số... ký hiệu... số... ngày... tháng... năm”.

...

Trường hợp trong tháng người bán đã lập sai cùng thông tin về người mua, tên hàng, đơn giá, thuế suất trên nhiều hóa đơn của cùng một người mua trong cùng tháng thì người bán được lập một hóa đơn điều chỉnh hoặc thay thế cho nhiều hóa đơn điện tử đã lập sai trong cùng tháng và đính kèm bảng kê các hóa đơn điện tử đã lập sai theo Mẫu số 01/BK-ĐCTT Phụ lục IA ban hành kèm theo Nghị định này.

...

4. Hóa đơn để điều chỉnh hóa đơn điện tử đã lập trong một số trường hợp như sau:

...

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 hủy hoặc chấm dứt giao dịch và hủy 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 b.1 khoản 1 Điều này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Công ty (bên cho thuê) thanh lý hợp đồng thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng trước thời hạn do bị thu hồi đất theo Thông báo ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh, thì bên cho thuê phải xuất hóa đơn điều chỉnh giảm số tiền đã thu từ 45 năm xuống 20 năm theo quy định trên.

2. Về khai bổ sung tờ khai thuế GTGT đối với trường hợp thanh lý hợp đồng trước thời hạn

- Tại điểm b khoản 4 Điều 7 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về khai bổ sung hồ sơ khai thuế có sai, sót:

“Điều 7. Hồ sơ khai thuế

...

4. Người nộp thuế được nộp hồ sơ khai bổ sung cho từng hồ sơ khai thuế có sai, sót theo quy định tại Điều 47 Luật Quản lý thuế và theo mẫu quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Người nộp thuế khai bổ sung như sau:

...

b) Người nộp thuế khai bổ sung dẫn đến tăng số thuế phải nộp hoặc giảm số thuế đã được ngân sách nhà nước hoàn trả thì phải nộp đủ số tiền thuế phải nộp tăng thêm hoặc số tiền thuế đã được hoàn trả và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có).

Trường hợp khai bổ sung chỉ làm tăng hoặc giảm số thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ chuyển kỳ sau thì phải kê khai vào kỳ tính thuế hiện tại. Người nộp thuế chỉ được khai bổ sung tăng số thuế giá trị gia tăng đề nghị hoàn khi chưa nộp hồ sơ khai thuế của kỳ tính thuế tiếp theo và chưa nộp hồ sơ đề nghị hoàn thuế.”

- Tại điểm 5 khoản 13 Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ quy định về thay thế, điều chỉnh hóa đơn điện tử:

5. Áp dụng hóa đơn điều chỉnh, thay thế

...

*đ) Hóa đơn điều chỉnh đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì **người bán** kê khai vào kỳ phát sinh hóa đơn điều chỉnh, **người mua** kê khai vào kỳ nhận được hóa đơn điều chỉnh.”*

Căn cứ quy định nêu trên, Công ty kê khai bổ sung tờ khai thuế GTGT vào kỳ phát sinh hóa đơn điều chỉnh (kỳ hiện tại). Trường hợp khai bổ sung của Công ty chỉ làm giảm doanh thu dẫn đến giảm số thuế GTGT phải nộp nên

không phát sinh tiền chậm nộp. Đối với người mua, thực hiện kê khai bổ sung tờ khai thuế GTGT vào kỳ nhận được hóa đơn điều chỉnh.

2. Về xử lý số thuế GTGT nộp thừa do điều chỉnh giảm doanh thu:

Về vấn đề này, Thuế tỉnh Gia Lai đã có văn bản trả lời số 3529/CTBDI-TTHT ngày 27/9/2024 của Cục Thuế tỉnh Bình Định (điểm 3) hướng dẫn nội dung này.

Thuế tỉnh Gia Lai đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C căn cứ các quy định nêu trên và tình hình thực tế phát sinh tại công ty để thực hiện đúng theo quy định của Luật thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong quá trình thực hiện chính sách thuế, trường hợp còn vướng mắc công ty có thể tham khảo các văn bản của Thuế tỉnh Gia Lai được đăng tải trên website: <https://gialai.gdt.gov.vn> hoặc liên hệ với Phòng Quản lý hỗ trợ doanh nghiệp 1 để được hỗ trợ giải quyết.

Thuế tỉnh Gia Lai trả lời cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Phát triển Hạ tầng P.B.C để biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh Gia Lai;
- Website Thuế tỉnh Gia Lai;
- Phòng QLDN2; phòng KT1,2; NVDTPC;
- Các Thuế cơ sở trực thuộc;
- Lưu: VT, QLDN1.

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

Nguyễn Ngọc Sơn