

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH PHÚ THỌ

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

Số: /PTH-QLDN3

Phú Thọ, ngày tháng 4 năm 2026

V/v chính sách thuế GTGT đối
với chuyển nhượng quyền SDD

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam;
Mã số thuế: 0105196582;
Địa chỉ: Khu 8, xã Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

Thuế tỉnh Phú Thọ nhận được Công văn số 08042026/CV-DLVN ngày 08/4/2026 của Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty) hỏi về chính sách thuế GTGT đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Phú Thọ có ý kiến như sau:

- Tại Điều 3 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định:

“Điều 3. Đối tượng chịu thuế

Hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, trừ các đối tượng quy định tại Điều 5 của Luật này.”

- Tại khoản 7 Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định:

“Điều 5. Đối tượng không chịu thuế

7. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất.”

- Tại điểm h khoản 1 Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024 quy định:

“Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

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 4 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định:

“Điều 4. Đối tượng không chịu thuế

Đối tượng không chịu thuế thực hiện theo quy định tại Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng. Một số trường hợp được quy định chi tiết như sau:

....

3. *Chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”*

- Tại khoản 2, Khoản 7 Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định:

“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).*

.....

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.”*

- Tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 69/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định:

“Điều 3. Hồ sơ, thủ tục xác định đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng quy định tại Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng

1. Người nộp thuế căn cứ hàng hóa, dịch vụ quy định tại Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng và Điều 4 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng để xác định đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng.”

Căn cứ các quy định đã được trích dẫn tại công văn này, đề nghị Công ty đối chiếu thực tế hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của đơn vị, tự xác định có thuộc đối tượng chịu thuế GTGT hay không, để thực hiện kê khai thuế khi bán bất động sản theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, Công ty có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn được đăng tải trên Website của Thuế tỉnh Phú Thọ (<http://phutho.gdt.gov.vn>) hoặc liên hệ với Thuế tỉnh Phú Thọ: Phòng Quản lý, hỗ trợ doanh nghiệp số 3 - Thuế tỉnh Phú Thọ; số điện thoại: 02102206789 - Số máy lẻ 1301 (Công chức thuế: Trần Duy Sơn, số điện thoại: 0915561794) để được hỗ trợ giải quyết.

Thuế tỉnh Phú Thọ trả lời đề Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng Thuế tỉnh (đề B/c);
- Phó Trưởng Thuế tỉnh:
Nguyễn Doãn Nam Hải;
- Các phòng: NVDTPC, QLDN, CNTK;
- Văn phòng (Website Thuế tỉnh Phú Thọ);
- Lưu: VT, QLDN3 (Tdson1-06b).

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

Nguyễn Doãn Nam Hải