

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: /QNG-QLDN1
V/v hướng dẫn chính sách thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Happy Furniture (Việt Nam);
Mã số thuế: 4300829902;
Địa chỉ nhận thông báo: Số 5, Đại Lộ Hữu Nghị, KCN Việt
Nam – Singapore, xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi.

Thuế tỉnh Quảng Ngãi nhận được Công văn số 05/2026-HAPPY ngày 20/5/2026 của Công ty TNHH Happy Furniture (Việt Nam) hỏi về chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Thuế tỉnh Quảng Ngãi có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ *(đã được sửa đổi bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ)*:

“2. Hóa đơn bán hàng là hóa đơn dành cho các tổ chức, cá nhân như sau:

a) Tổ chức, cá nhân khai, tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp sử dụng cho các hoạt động:

...

b) Tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ vào nội địa và khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ giữa các tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan với nhau, xuất khẩu hàng hóa, cung cấp dịch vụ ra nước ngoài, trên hóa đơn ghi rõ “Dành cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan”.

Doanh nghiệp chế xuất có hoạt động kinh doanh khác (ngoài hoạt động chế xuất theo quy định pháp luật về khu công nghiệp, khu chế xuất) khai thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp thì sử dụng hóa đơn theo điểm a khoản này. Doanh nghiệp chế xuất khai thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ thì sử dụng hóa đơn theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

- Căn cứ quy định tại điểm c khoản 3 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

“3. Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế trong các trường hợp sau đây:

c) Doanh nghiệp chế xuất chỉ có hoạt động xuất khẩu thì không phải nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng.”

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, quy định các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh:

“4. Các loại thuế, khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước khai theo từng lần phát sinh, bao gồm:

a) Thuế giá trị gia tăng của người nộp thuế theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định này hoặc người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp trên giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng nhưng có phát sinh nghĩa vụ thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.”

- Căn cứ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 8 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, quy định về địa điểm nộp hồ sơ khai thuế:

“a) Hồ sơ khai thuế của các trường hợp quy định tại điểm a, d, e, k khoản 4 Điều 8 Nghị định này nộp tại cơ quan thuế trên địa bàn nơi phát sinh hoạt động kinh doanh hoặc nơi phát sinh nghĩa vụ thuế khác với địa bàn cấp tỉnh nơi người nộp thuế đóng trụ sở chính.”

- Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Thuế Giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 quy định tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng đối với phương pháp tính trực tiếp theo doanh thu bằng tỷ lệ % nhân với doanh thu:

“b) Tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng được quy định như sau:

b1) Phân phối, cung cấp hàng hóa: 1%;

b2) Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu: 5%;

b3) Sản xuất, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hóa, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu: 3%;

b4) Hoạt động kinh doanh khác: 2%;”

- Căn cứ Danh mục hồ sơ khai thuế tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ và Danh mục mẫu biểu hồ sơ khai thuế tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Trên cơ sở nội dung Công văn hỏi của Công ty TNHH Happy Furniture (Việt Nam), Thuế tỉnh Quảng Ngãi hướng dẫn về nguyên tắc như sau:

Trường hợp Công ty TNHH Happy Furniture (Việt Nam) là doanh nghiệp chế xuất chỉ có hoạt động xuất khẩu, thuộc trường hợp không phải nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP, nếu có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo nội dung trình bày của đơn vị tại Công văn số 05/2026-HAPPY ngày 20/5/2026 tại địa bàn cấp tỉnh khác nơi có trụ sở chính thì:

+ Công ty kê khai thuế GTGT theo từng lần phát sinh (Tờ khai Mẫu 04/GTGT ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC) cho cơ quan Thuế

tại địa bàn nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản, tỷ lệ % để tính thuế trên doanh thu là: 2%.

+ Về loại hóa đơn sử dụng: Công ty sử dụng hóa đơn bán hàng để lập và giao cho người mua theo quy định.

Đề nghị Công ty TNHH Happy Furniture (Việt Nam) căn cứ các quy định nêu trên, đối chiếu với thực tế phát sinh tại đơn vị để thực hiện đúng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng (Trả kết quả TMS);
- Lưu: VT, QLDN1 (btksam).

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

Đinh Thiên Khanh