BỘ 30 CÂU HỎI LIÊN QUAN ĐẾN LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

NHÓM 1: THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN (TNCN)

1. Cách xác định giá chuyển nhượng thực tế khi cơ quan thuế nghi ngờ giá kê khai thấp hơn giá thị trường năm 2026?

   ⇨ Từ năm 2025, cơ quan thuế không còn căn cứ vào "khung giá" cố định mà dựa trên Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia. Nếu giá kê khai thấp hơn bảng giá đất của UBND tỉnh tại thời điểm đăng ký hoặc thấp hơn giá giao dịch trung bình của các bất động sản tương đương trong khu vực, cơ quan thuế có quyền ấn định thuế => Người nộp thuế có thể bị mời lên làm việc, đối chiếu sao kê ngân hàng hoặc bị thanh tra về hành vi khai báo thiếu / trốn thuế.

   ⇨ Cơ Sở Pháp Lý: Điều 158, 159 Luật Đất đai 2024; Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC hướng dẫn luật thuế TNCN; Khoản 1 Điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP về thuế TNDN cho Doanh nghiệp

   ⇨ https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-xay-dung-co-so-du-lieu-quoc-gia-ve-dat-dai-10224122414470721.htm

2. Thủ tục chứng minh miễn thuế TNCN đối với trường hợp sở hữu "Bất động sản duy nhất" có gì thay đổi?

   ⇨ Điểm mới nhất là việc kết nối dữ liệu giữa Cục Thuế và Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư. Thay vì chỉ ký cam kết bằng văn bản, cơ quan thuế sẽ tra cứu lịch sử sở hữu nhà đất của cá nhân trên toàn quốc qua mã định danh. Điều kiện "sở hữu tối thiểu 183 ngày" và "chuyển nhượng toàn bộ" vẫn giữ nguyên, nhưng việc xác minh tính trung thực của bản cam kết nay đã trở nên tự động hóa và cực kỳ chính xác. Đồng thời, sắp tới sẽ triển khai mã định danh cho từng bất động sản để kiểm soát chặt chẽ thông tin

   ⇨ Cơ sở pháp lý: Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC; Nghị định 104/2022/NĐ-CP (về bỏ sổ hộ khẩu giấy).

3. Cá nhân nhận thừa kế, quà tặng là BĐS từ người thân trong gia đình cần chuẩn bị hồ sơ gì để được miễn thuế?

   ⇨ Trả lời: Giấy tờ chứng minh quan hệ: Khai sinh, Đăng ký kết hôn, Xác nhận cư trú, miễn thuế giữa: Vợ - chồng; Cha mẹ - con; Anh chị em ruột; Ông bà – cháu.
   - Giấy chứng tử hoặc di chúc.
   - Đơn đề nghị miễn thuế (nếu cần).

⇨ CSPL: Khoản 1, 4 Điều 4 Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15; Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC.

4. Cách tính thuế TNCN đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

⇨ Trả lời: Thuế TNCN = Giá chuyển nhượng x 2%. Giá chuyển nhượng không được thấp hơn giá chủ đầu tư đang bán hoặc giá đã nộp cho chủ đầu tư.
⇨ CSPL: Thông tư 92/2015/TT-BTC; Điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC.

5. Xử lý thuế TNCN đối với khoản tiền đặt cọc bị mất khi bên mua hủy hợp đồng giao dịch BĐS.

⇨ Trả lời: Được tính là "Thu nhập khác". Bên nhận tiền cọc nộp thuế suất 10% cho phần thu nhập trên 10 triệu đồng.
⇨ CSPL: Điều 15 Thông tư 111/2013/TT-BTC (về thu nhập từ quà tặng/trúng thưởng/khác).

6. Cá nhân là người nước ngoài bán BĐS tại Việt Nam thì kê khai và nộp thuế TNCN theo quy định nào?

⇨ Trả lời: Áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng (không phân biệt cư trú hay không cư trú đối với chuyển nhượng BĐS).
⇨ CSPL: Điều 12, 21 Thông tư 111/2013/TT-BTC.

7. Việc áp dụng bảng giá đất mới của UBND tỉnh/thành phố năm 2026 ảnh hưởng thế nào đến số thuế TNCN phải nộp?

⇨ Trả lời: Khi bảng giá đất tiệm cận giá thị trường, giá tính thuế (nếu kê khai thấp) sẽ tăng vọt, dẫn đến số thuế 2% phải nộp tăng theo tỷ lệ tương ứng.
⇨ CSPL: Điều 159 Luật Đất đai 2024, Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC hướng dẫn luật thuế TNCN

8. Cá nhân môi giới BĐS tự do khi nhận hoa hồng trực tiếp từ chủ đầu tư thì kê khai thuế theo dạng nào?

⇨ Trả lời: Đối với cá nhân khấu trừ tại nguồn 10% nếu hoa hồng từ 2 triệu đồng/lần trở lên. Nếu là hộ kinh doanh thì được miễn thuế nếu doanh thu dưới 500 triệu / năm hoặc áp dụng mức thuế khoán cho ngành dịch vụ (TNCN 2% và GTGT 5% trên doanh thu) hoặc theo biểu thuế dành riêng cho hộ kinh doanh từ 500 triệu đến 3 tỷ VNĐ (thuế suất 15%) tùy thuộc vào phương pháp kê khai.

⇨ CSPL: Thông tư 40/2021/TT-BTC; Thông tư 111/2013/TT-BTC; Nghị định 68/2026/NĐ-CP và Thông tư 18/2026/TT-BTC

9. Chuyển nhượng BĐS thông qua hình thức ủy quyền toàn quyền có bị truy thu thuế TNCN hai lần không?

⇨ Trả lời: Có rủi ro cao. Cơ quan thuế coi đây là giao dịch chuyển nhượng ngầm. Khi bán cho người thứ 3, sẽ truy thu thuế của cả lần ủy quyền (Chủ cũ -> Người được UQ) và lần bán (Người được UQ -> Khách mới).

Cơ quan thuế sẽ soi vào bản chất giao dịch, không chỉ hình thức. Một số dấu hiệu:

- Ủy quyền toàn quyền, không hủy ngang
- Người được ủy quyền được toàn quyền định đoạt, bán, nhận tiền
- Không có quan hệ quản lý tài sản thực sự, mà thực chất là mua bán
- Có thanh toán tiền giữa hai bên ngay tại thời điểm ủy quyền

Khi đó, hợp đồng ủy quyền bị xem là hợp đồng mua bán "đội lốt"

⇨ CSPL: Công văn 1133/TCT-TNCN ngày *05 tháng 04 năm 2011*; Thông tư 111/2013/TT-BTC.
https://thuvienphapluat.vn/cong-van/Thue-Phi-Le-Phi/Cong-van-1133-TCT-TNCN-vuong-mac-thue-thu-nhap-ca-nhan-chuyen-nhuong-121584.aspx

10. Cách tính thuế khi cá nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp.

⇨ Trả lời: Tạm thời chưa nộp thuế khi góp vốn. Tuy nhiên theo Luật Doanh nghiệp 2020 phải chuyển quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp.

⇨ CS PL: điểm đ khoản 10 Điều 26 11 Thông tư 111/2013/TT-BTC; khoản 1 Điều 35 Luật Doanh nghiệp 2020

⇨ https://thuvienphapluat.vn/phap-luat-nha-dat/gop-von-bang-quyen-su-dung-dat-co-phai-dong-thue-khong-5334.html

NHÓM 2: THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TNDN)

11. Điều kiện ghi nhận doanh thu tính thuế TNDN đối với dự án BĐS thu tiền theo tiến độ nhưng chưa bàn giao.

⇨ Trả lời: *"Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền".*

⇨ CSPL: Theo điểm b khoản 1 Điều 17 Nghị định 320/2025/NĐ-CP

12. Chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA (Nghị định 132) đối với doanh nghiệp BĐS có giao dịch liên kết xử lý thế nào khi quyết toán năm 2024-2025?

⇨ Trả lời: Phần chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA bị loại khỏi chi phí hợp lý khi tính thuế TNDN nhưng được chuyển lỗ lãi vay sang 5 năm tiếp theo.

⇨ CSPL: điểm b, khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP.

13. Các khoản chi phí quảng cáo, môi giới dự án BĐS có bị khống chế định mức khi tính thuế TNDN không?

⇨ Trả lời: Chi phí quảng cáo hiện không bị khống chế theo mức 15% doanh thu như trước đây, Chỉ cần có chứng từ hợp lệ (hợp đồng, chứng từ thanh toán, hoá đơn, khấu trừ thuế TNCN,…) là được trừ toàn bộ.

⇨ CSPL: quy định này đã được bãi bỏ từ ngày 01/01/2015 theo Thông tư 96/2015/TT-BTC

14. Hướng dẫn phân bổ chi phí hạ tầng dùng chung cho các giai đoạn khác nhau của một dự án lớn.

⇨ Chi phí hạ tầng dùng chung (đường, điện, nước, san lấp…) của dự án BĐS phải tập hợp riêng và phân bổ cho từng giai đoạn/lô đất theo tiêu thức hợp lý như diện tích, hệ số sử dụng đất, doanh thu dự kiến hoặc tiến độ triển khai, sau đó vốn hóa vào giá trị từng phần và chỉ được tính vào chi phí được trừ khi phần đó phát sinh doanh thu, đồng thời phải áp dụng nhất quán tiêu thức phân bổ và có hồ sơ chứng minh, nếu không sẽ bị cơ quan thuế ấn định lại chi phí theo Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp và Nghị định 320/2025/NĐ-CP..

15. Doanh nghiệp BĐS có được bù trừ lỗ từ hoạt động kinh doanh khác sang lãi từ chuyển nhượng BĐS và ngược lại?

⇨ Trả lời: Thu nhập chịu thuế trong kỳ được bù trừ giữa các hoạt động (trong đó có cả chuyển nhượng BĐS), tuy nhiên trường hợp doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư bị lỗ thì

không bù trừ với thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất, kinh doanh đang được hưởng ưu đãi thuế có thu nhập. Lỗ được chuyển toàn bộ và liên tục vào thu nhập chịu thuế của những năm tiếp theo, tối đa không quá 05 năm.

⇨ CSPL: Khoản 3 Điều 6 Nghị định 320/2025/NĐ-CP

16. Cách trích trước chi phí giá vốn đối với phần diện tích đã bán nhưng chưa hoàn thiện toàn bộ hạng mục phụ trợ.

⇨ Trả lời: Các dự án bất động sản đã đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu theo Luật Kinh doanh Bất động sản nhưng chưa hoàn thiện 100% hạ tầng kỹ thuật hoặc cá hạng mục phụ trợ, theo Nghị định 320/2025, việc trích trước chi phí cho các hạng mục phụ trợ (hạ tầng, tiện ích) khi đã bàn giao được thực hiện dựa trên nguyên tắc "Dự toán thực tế và Phân bổ hợp lý". Mức trích tối đa không được vượt quá tổng dự toán còn lại của các hạng mục chưa nghiệm thu đã được phê duyệt.

Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức quy định tại điểm a khoản này và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng. Trường hợp khi điều chỉnh lại phát sinh số thuế nộp thừa so với số thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế phải nộp của kỳ tính thuế tiếp theo hoặc được hoàn trả theo quy định; nếu số thuế đã nộp chưa đủ thì doanh nghiệp có trách nhiệm nộp đủ số thuế còn thiếu theo quy định.

Sử dụng tiêu thức phân bổ diện tích (m^2) để xác định phần chi phí phụ trợ tương ứng với phần diện tích đã bàn giao.

- **Công thức:**

$$\text{CP trích trước} = \frac{\text{Tổng dự toán hạng mục phụ trợ}}{\text{Tổng diện tích kinh doanh dự án}} \times \text{Diện tích đã bàn giao}$$

⇨ CSPL: Điểm c, khoản 3 Nghị định 320/2025, TT 99/2025

17. Xử lý chênh lệch tỷ giá khi đánh giá lại các khoản vay ngoại tệ để đầu tư dự án BĐS cuối năm tài chính.

⇨ Trả lời: Giai đoạn đang đầu tư xây dựng dở dang thì khoản chênh lệch này được vốn hoá. Giai đoạn dự án đã hoàn thành, chờ bán hoặc vận hành thì chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư nợ vay ngoại tệ lúc này sẽ được xử lý như một khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thông thường (Ghi nhận trực tiếp vào Doanh thu tài chính (TK 515) nếu lãi, hoặc Chi phí tài chính (TK 635) nếu lỗ)

18. Doanh nghiệp bán BĐS kèm theo gói nội thất hoặc voucher dịch vụ thì tách bạch doanh thu tính thuế ra sao?

⇨

19. Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng không có hóa đơn (chỉ có phương án phê duyệt) có được tính là chi phí hợp lệ?

⇨ Trả lời: Có, nếu đầy đủ hồ sơ sau:

- Phương án bồi thường, đền bù, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Danh sách chi trả tiền cho từng hộ dân (có chữ ký xác nhận của người nhận tiền).
- Biên bản bàn giao mặt bằng hoặc xác nhận của chính quyền địa phương về việc đã hoàn tất chi trả.
- Chứng từ chi tiền (Ủy nhiệm chi hoặc phiếu chi tiền mặt đúng quy định).

Lưu ý: Nếu doanh nghiệp tự thỏa thuận đền bù ngoài phương án phê duyệt của Nhà nước, phần chi phí vượt mức hoặc không nằm trong khung giá quy định thường sẽ bị loại trừ nếu không chứng minh được tính cần thiết và liên quan trực tiếp đến dự án.

20. Thủ tục quyết toán thuế TNDN khi doanh nghiệp thực hiện chia tách, hợp nhất dự án BĐS.

⇨ Nghĩa vụ của bên bị chia/tách: Cần lập Báo cáo tài chính và thực hiện quyết toán thuế TNDN đến thời điểm có quyết định chia

tách/hợp nhất. Chậm nhất là ngày thứ 45 kể từ ngày có quyết định về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp.

Xác định rõ số thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu theo tiến độ đã thực hiện để chuyển giao nghĩa vụ thuế cho đơn vị mới.

Bàn giao quyền lợi và nghĩa vụ:

Mọi hồ sơ, chứng từ, hóa đơn liên quan đến chi phí dở dang của dự án (TK 154) phải được kê khai chi tiết trong biên bản bàn giao

Doanh nghiệp chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chuyển đổi chủ sở hữu, sáp nhập, hợp nhất, chia, tách sau khi thực hiện quyết toán thuế theo quy định mà có lỗ thì số lỗ của doanh nghiệp phải được theo dõi chi tiết theo năm phát sinh và bù trừ vào thu nhập cùng năm của doanh nghiệp sau khi chuyển đổi, sáp nhập, hợp nhất hoặc được tiếp tục chuyển lỗ vào các năm tiếp theo của doanh nghiệp sau khi chuyển đổi, sáp nhập, hợp nhất để đảm bảo nguyên tắc chuyển lỗ tính liên tục không quá 05 năm, kể từ năm tiếp theo năm phát sinh lỗ và quy định tại khoản 4 Điều 25 của Nghị định 320/2025.

⇨ CSPL: Khoản 4 Điều 7 Nghị định 320/2025/NĐ-CP

NHÓM 3: GIAO DỊCH, THỪA KẾ & CHUYỂN NHƯỢNG

21. Sự khác biệt về nghĩa vụ thuế giữa "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Chuyển nhượng dự án".

⇨ Trả lời: Sự khác biệt cốt lõi nằm ở đối tượng tài sản và cách áp dụng thuế suất GTGT:

- **Chuyển nhượng QSDĐ:** Đối tượng là quyền sử dụng đất. Thuế GTGT không chịu thuế đối với giá trị quyền sử dụng đất. Thuế TNDN áp dụng mức 20% trên thu nhập từ chuyển nhượng BĐS.
- **Chuyển nhượng Dự án:** Đối tượng là toàn bộ dự án (gồm đất, hạ tầng, giấy phép...). Thuế GTGT áp dụng 10% trên toàn bộ giá trị chuyển nhượng (trừ giá trị đất được cấn trừ). Lưu ý: Nếu chuyển nhượng dự án đầu tư giữa các doanh nghiệp để sản xuất hàng hóa chịu thuế GTGT thì có thể thuộc đối tượng không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT theo khoản 4 Điều 5 Thông tư 219/2013/TT-BTC

22. Thuế suất và cách tính lệ phí trước bạ đối với BĐS nhận thừa kế năm 2025.

⇨ Quy định: Miễn thuế TNCN và LPTB đối với thừa kế giữa đối tượng trực hệ (vợ - chồng, cha mẹ - con...). Các đối tượng khác nộp thuế TNCN 10% phần giá trị vượt trên 20 triệu đồng và 0,5% LPTB.

Giá tính thuế: Theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm phát sinh (theo nguyên tắc sát giá thị trường của Luật Đất đai 2024).

⇨ Cơ sở pháp lý: Điều 4 Luật Thuế TNCN; Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP; Luật Đất đai 2024.

23. Hồ sơ pháp lý cần thiết để quyết toán thuế đối với giao dịch BĐS phát sinh từ việc thi hành án hoặc đấu giá.

⇨ Văn bản kết quả đấu giá/thi hành án;

Chứng từ nộp tiền vào Kho bạc/Cơ quan thi hành án; (nếu có)…

Chứng từ nộp thuế (nếu có)

24. Ảnh hưởng của Luật Đất đai 2024 đến việc xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất.

⇨ theo Luật Đất đai 2024, nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo chênh lệch giá đất giữa mục đích mới và cũ tại thời điểm quyết định cho phép chuyển mục đích, tính theo giá đất cụ thể/bảng giá đất sát thị trường, trong đó hệ số K chỉ áp dụng khi dùng phương pháp hệ số điều chỉnh và không còn là căn cứ mặc định như trước

25. Cách xử lý thuế khi hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng BĐS sau khi đã nộp thuế nhưng chưa sang tên.

⇨ Khi hủy hợp đồng công chứng chuyển nhượng BĐS (theo Điều 53 luật công chứng 2024) sau khi đã nộp thuế nhưng chưa sang tên: được hoàn hoặc bù trừ thuế đã nộp vì giao dịch chưa hoàn tất và chưa làm phát sinh thu nhập thực tế (theo luật quản lý thuế)

26. Mua bán BĐS thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần doanh nghiệp sở hữu dự án: Những lưu ý về thuế.

⇨ Mua bán BĐS qua chuyển nhượng cổ phần DN sở hữu dự án về nguyên tắc chịu thuế chuyển nhượng vốn (TNCN 0,1% hoặc 20% hoặc TNDN 20%) thay vì thuế BĐS, không chịu VAT/lệ phí trước bạ, nhưng phải đặc biệt lưu ý:

- rủi ro bị cơ quan thuế ấn định lại là chuyển nhượng BĐS nếu DN chỉ nắm dự án và giao dịch thực chất là bán tài sản,

- giá chuyển nhượng phải theo giá thị trường nếu không sẽ bị ấn định,
- phải rà soát toàn bộ nghĩa vụ thuế, tiền sử dụng đất của DN mục tiêu vì người mua sẽ kế thừa rủi ro, căn cứ Luật Quản lý thuế 2019 và Nghị định 320/2025/NĐ-CP.

27. Thuế đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng, văn phòng trong khu công nghiệp của doanh nghiệp FDI.

⇨ Trả lời: DN FDI cho thuê nhà xưởng/văn phòng trong KCN phải nộp VAT + TNDN như hoạt động kinh doanh bất động sản/cho thuê tài sản, có thể được ưu đãi nếu đáp ứng điều kiện theo Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp.

28. Thủ tục miễn giảm thuế đối với nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trong kỳ quyết toán 2025.

⇨ Nhà ở xã hội/nhà ở công nhân được miễn giảm TNDN (ưu đãi thuế suất, miễn giảm theo thời gian) khi quyết toán nếu đáp ứng điều kiện dự án theo Luật Nhà ở 2023 và Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp.

29. Rủi ro bị thanh tra thuế khi giá giao dịch trên hợp đồng thấp hơn giá đền bù của nhà nước

⇨ Giá hợp đồng thấp hơn giá đền bù/giá thị trường có thể bị ấn định lại giá tính thuế và truy thu theo Luật Quản lý thuế 2019..

30. Tổng hợp các đầu mối kiểm tra hồ sơ thuế BĐS tại cơ quan thuế địa phương mà doanh nghiệp cần lưu ý.

⇨ Hồ sơ thuế BĐS thường bị kiểm tra tại các khâu: kê khai thuế (Đội Kê Khai), quản lý doanh nghiệp (Đội QLDN), thanh tra–kiểm tra, quản lý trước bạ & thu khác, theo chức năng nội bộ của cơ quan thuế địa phương.