

VTAC

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT TÍN

BẢN TIN PHÁP LÝ

THÁNG 11

**5 chính sách thuế và kế toán nổi bật
tháng 11/2025**



Nội dung chính



Cập nhật quy định mới từ **Thông tư 99/2025/TT-BTC** hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp



Hướng dẫn chính sách thuế TNDN đối với doanh thu bất động sản và giảm vốn điều lệ theo **Công văn số 4363/DON-QLDN2**



Công văn số 4525/DON-QLDN1 hướng dẫn áp dụng giảm thuế GTGT theo **Nghị định 174/2025/NĐ-CP**



Giới thiệu điểm mới của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2025 theo **Công văn số 2244/QNG-NVDTPC**



Hướng dẫn thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với hàng hóa xuất khẩu theo **Công văn số 3496/CTH-QLDN3**

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (1)

Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025, hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp theo **Luật Kế toán số 88/2015/QH13**, căn cứ **Nghị định 29/2025/NĐ-CP** ngày 24/02/2025 và **Nghị định 166/2025/NĐ-CP** ngày 30/6/2025 quy định chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính.



Thông tư có hiệu lực từ ngày **01/01/2026**, áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày này, và thay thế **Thông tư 200/2014/TT-BTC**, **Thông tư 133/2016/TT-BTC** cùng các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung liên quan.

1. Đối tượng áp dụng

- Doanh nghiệp thuộc mọi lĩnh vực, mọi thành phần kinh tế;
- Các tổ chức, cá nhân hành nghề kế toán, kiểm toán;
- Cơ quan thuế, cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức liên quan đến việc lập, trình bày, kiểm tra Báo cáo tài chính doanh nghiệp.

2. Doanh nghiệp phải xây dựng quy chế quản trị nội bộ và tổ chức kiểm soát nội bộ

- Đây là quy định hoàn toàn mới mà **Thông tư 200/2014/TT-BTC** chưa đề cập.
- Theo **khoản 2 Điều 3 Thông tư 99/2025/TT-BTC**, doanh nghiệp phải tự xây dựng quy chế quản trị nội bộ (hoặc tài liệu tương đương) và tổ chức kiểm soát nội bộ để:
 - ☞ Phân định rõ quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bộ phận và cá nhân liên quan đến việc tạo lập, thực hiện, quản lý và kiểm soát các giao dịch kinh tế phát sinh;
 - ☞ Đảm bảo tuân thủ pháp luật về kế toán, Luật Doanh nghiệp và pháp luật liên quan;
 - ☞ Thiết lập cơ chế giám sát, đánh giá rủi ro, bảo vệ tài sản và phòng ngừa sai phạm trong báo cáo tài chính.

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (2)



3. Bổ sung 4 trường hợp phải ban hành Quy chế hạch toán kế toán

Theo **khoản 2 Điều 9, khoản 2 Điều 11, khoản 2 Điều 12, khoản 1 Điều 18 Thông tư 99**, doanh nghiệp có trách nhiệm ban hành Quy chế hạch toán kế toán trong các trường hợp:

- ▶ Khi thiết kế thêm hoặc sửa đổi, bổ sung biểu mẫu chứng từ kế toán;
- ▶ Khi sửa đổi, bổ sung tên, số hiệu, kết cấu và nội dung phản ánh của tài khoản kế toán;
- ▶ Khi thiết kế thêm hoặc sửa đổi, bổ sung biểu mẫu sổ kế toán;
- ▶ Khi bổ sung thêm các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính.

Trước đây, **Thông tư 200** yêu cầu doanh nghiệp phải được Bộ Tài chính chấp thuận bằng văn bản trước khi thay đổi các nội dung này.

Thông tư 99 trao quyền chủ động cho doanh nghiệp, nhưng yêu cầu phải có Quy chế hạch toán nội bộ bằng văn bản, thể hiện rõ căn cứ pháp lý và trách nhiệm của kế toán trưởng.

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (3)



4. Bổ sung quy định chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Theo **khoản 3 Điều 6 Thông tư 99/2025/TT-BTC**, khi doanh nghiệp lập Báo cáo tài chính bằng ngoại tệ, việc chuyển đổi sang Đồng Việt Nam (VND) được thực hiện theo các nguyên tắc:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả: Quy đổi theo tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- ▶ Vốn chủ sở hữu: Quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
Chênh lệch đánh giá lại tài sản: Quy đổi theo tỷ giá tại ngày đánh giá;
- ▶ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ trích từ lợi nhuận: Quy đổi dựa theo tỷ giá của từng khoản mục trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- ▶ Các khoản mục trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ: Quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh.

Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế (chênh lệch không vượt quá biên độ theo quy định của NHNN), doanh nghiệp được phép sử dụng tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (4)

5. Điều chỉnh hệ thống tài khoản kế toán (Phụ lục II)

Thông tư 99 ban hành hệ thống tài khoản kế toán mới với nhiều thay đổi so với **Thông tư 200**, cụ thể:



Nội dung thay đổi	Thông tư 99/2025/TT-BTC	Thông tư 200/2014/TT-BTC
Bổ sung tài khoản 215 – Tài sản sinh học	2151 – Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ; 2152 – Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần; 2153 – Cây trồng theo mùa vụ	Không quy định
Thay đổi tên tài khoản	112 – Tiền gửi không kỳ hạn; 155 – Sản phẩm; 158 – Nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế; 242 – Chi phí chờ phân bổ; 244 – Ký quỹ, ký cược; 419 – Cổ phiếu mua lại của chính mình	112 – Tiền gửi Ngân hàng; 155 – Thành phẩm; 158 – Hàng hóa kho bảo thuế; 242 – Chi phí trả trước; 244 – Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược; 419 – Cổ phiếu quỹ
Bổ sung tài khoản chi tiết 82112	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung (liên quan thuế tối thiểu toàn cầu)	Không quy định

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (5)

6. Thay đổi hệ thống Báo cáo tài chính

Theo **Điều 17 Thông tư 99/2025/TT-BTC**, hệ thống báo cáo tài chính của doanh nghiệp gồm:

- + Báo cáo tình hình tài chính;
- + Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- + Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- + Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.



Điểm mới đáng chú ý:

- ➡ Đổi tên “Bảng cân đối kế toán” thành “Báo cáo tình hình tài chính” – phù hợp thông lệ quốc tế.
- ➡ Bổ sung các mã số mới:
 - Mã 124 – Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn;
 - Mã 125 – Đầu tư ngắn hạn khác;
 - Mã 126 – Dự phòng tổn thất đầu tư ngắn hạn khác.
- ➡ Sửa đổi chỉ tiêu 134: Từ “Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng” → “Tài sản ngắn hạn phát sinh từ hợp đồng”, phản ánh toàn bộ giá trị tài sản có thời hạn ≤ 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh.
- ➡ Thay đổi mã số chỉ tiêu phải thu: Bỏ mã 135 và 215 về “cho vay ngắn hạn, dài hạn” – thay bằng hệ thống chỉ tiêu 134–137 và 215–216 tương ứng.

Nội dung 1: Cập nhật quy định mới từ Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (6)



7. Quy định chuyển tiếp và bãi bỏ văn bản

- ▶ Theo **Điều 31 Thông tư 99**, các nội dung về kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trong Thông tư 200 tiếp tục có hiệu lực cho đến khi có văn bản thay thế.
- ▶ **Thông tư 99** bãi bỏ toàn bộ các văn bản:
 - ❌ Thông tư 200/2014/TT-BTC;
 - ❌ Thông tư 75/2015/TT-BTC;
 - ❌ Thông tư 53/2016/TT-BTC;
 - ❌ Thông tư 195/2012/TT-BTC (đối với đơn vị chủ đầu tư);
Và các quy định mâu thuẫn trong các văn bản khác.

8. Khuyến nghị cho doanh nghiệp

- ▶ **Thông tư 99/2025/TT-BTC** là bước chuyển đổi toàn diện về chế độ kế toán, nhấn mạnh vai trò tự chủ – minh bạch – số hóa trong công tác kế toán.
- ▶ Doanh nghiệp cần sớm:
 - Ban hành Quy chế quản trị nội bộ và Quy chế hạch toán kế toán;
 - rà soát, cập nhật phần mềm kế toán và hệ thống tài khoản;
 - Đào tạo lại nhân viên kế toán, đặc biệt về chứng từ điện tử và báo cáo tài chính mới;
 - Chuẩn bị thuyết minh thay đổi chính sách kế toán cho kỳ kế toán đầu tiên năm 2026.

Căn cứ pháp lý: Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nội dung 2: Hướng dẫn chính sách thuế TNDN đối với doanh thu bất động sản và giảm vốn điều lệ theo Công văn số 4363/DON-QLDN2 (1)

Ngày 07/10/2025, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai ban hành **Công văn số 4363/DON-QLDN2** hướng dẫn chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và việc giảm vốn điều lệ của doanh nghiệp.

Công văn được ban hành trên cơ sở các quy định tại **Thông tư 78/2014/TT-BTC**, **Thông tư 96/2015/TT-BTC**, **Luật Doanh nghiệp 2020**, **Luật sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp 2025** và **Nghị định 168/2025/NĐ-CP**.

1. Về thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai:

- ▶ Doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải hạch toán riêng thu nhập, chi phí của hoạt động này để kê khai, nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% (trước đây 22%) và không được hưởng ưu đãi thuế TNDN.
- ▶ Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản có lãi và đồng thời hoạt động sản xuất kinh doanh khác bị lỗ, thì không được bù trừ lãi từ bất động sản với lỗ của hoạt động khác.
- ▶ Số thuế TNDN phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo công thức:

Thuế TNDN phải nộp = Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản × Thuế suất 20%

Căn cứ pháp lý

- ▶ **Điều 2 và Điều 9 Thông tư 96/2015/TT-BTC** ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính (sửa đổi, bổ sung **Thông tư 78/2014/TT-BTC**);
- ▶ **Khoản 2 Điều 4 Thông tư 78/2014/TT-BTC** (đã được sửa đổi bởi **Thông tư 96/2015/TT-BTC**).

Nội dung 2: Hướng dẫn chính sách thuế TNDN đối với doanh thu bất động sản và giảm vốn điều lệ theo Công văn số 4363/DON-QLDN2 (2)

- ▶ Hồ sơ kê khai, nộp thuế, chứng từ nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản được thực hiện tại địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng, đây cũng là căn cứ để quyết toán thuế tại trụ sở chính.
- ▶ Nếu hoạt động chuyển nhượng bất động sản phát sinh lỗ, doanh nghiệp được bù trừ lỗ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh khác (nếu có) hoặc chuyển lỗ sang các năm sau trong thời hạn theo quy định tại Điều 9 Thông tư 78/2014/TT-BTC.

Kết luận:

Công ty CP Sản Xuất Kinh Doanh Thiết Bị Điện TTC không được phép gộp chung lãi từ chuyển nhượng bất động sản với lỗ từ sản xuất kinh doanh khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. Các khoản thu nhập và chi phí của hoạt động bất động sản phải được kê khai, hạch toán độc lập theo quy định.

2. Về việc giảm vốn điều lệ của doanh nghiệp

Căn cứ pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Điều 112–133;
- Luật sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15, điểm a khoản 17 Điều 1 (sửa đổi khoản 5 Điều 112 Luật Doanh nghiệp 2020);
- Nghị định 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp, Điều 44 quy định thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ.

Nội dung 2: Hướng dẫn chính sách thuế TNDN đối với doanh thu bất động sản và giảm vốn điều lệ theo Công văn số 4363/DON-QLDN2 (3)

Hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai:

- ▶ Doanh nghiệp khi giảm vốn điều lệ phải cam kết đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác sau khi giảm vốn.
- ▶ Hồ sơ đăng ký giảm vốn điều lệ phải kèm theo Báo cáo tài chính gần nhất với thời điểm ra quyết định giảm vốn, thể hiện tình hình tài chính trung thực, chính xác.
- ▶ Sau khi hoàn tất việc giảm vốn, doanh nghiệp phải thông báo bằng văn bản cho Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư để cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- ▶ Trong trường hợp doanh nghiệp gặp khó khăn, lỗ lũy kế kéo dài, việc giảm vốn nhằm cơ cấu lại tài chính được chấp nhận, nhưng phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp lý để đảm bảo tính hợp lệ.

KHUYẾN NGHỊ

Doanh nghiệp nên thực hiện đánh giá toàn bộ nghĩa vụ tài chính và tài sản hiện có, đồng thời xin ý kiến của kiểm toán độc lập hoặc tư vấn tài chính trước khi trình hồ sơ giảm vốn để tránh vi phạm quy định về an toàn tài chính doanh nghiệp.

Căn cứ pháp lý: Công văn số 4363/DON-QLDN2 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai

Nội dung 3: Công văn số 4525/DON-QLDN1 hướng dẫn áp dụng giảm thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP (1)

Ngày 09/10/2025, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai ban hành **Công văn số 4525/DON-QLDN1** hướng dẫn về việc áp dụng chính sách giảm thuế giá trị gia tăng (GTGT) theo **Nghị định 174/2025/NĐ-CP của Chính phủ**.

1. Phạm vi và đối tượng được giảm thuế GTGT

Theo **Điều 1 Nghị định 174/2025/NĐ-CP**, việc giảm thuế GTGT áp dụng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang chịu thuế suất 10%, trừ các nhóm sau:

Viễn thông, tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, sản phẩm kim loại, sản phẩm khai khoáng (trừ than) — được liệt kê chi tiết tại Phụ lục I kèm Nghị định.

Sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ xăng) — được quy định tại **Phụ lục II**.

Hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc đang chịu thuế suất 5% theo Luật Thuế GTGT thì không được giảm thuế.

Việc giảm thuế được áp dụng thống nhất ở tất cả các khâu: nhập khẩu, sản xuất, gia công, kinh doanh thương mại.

Nội dung 3: Công văn số 4525/DON-QLDN1 hướng dẫn áp dụng giảm thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP (2)

2. Mức giảm thuế GTGT và thời gian áp dụng

Theo **khoản 2 Điều 1 Nghị định 174/2025/NĐ-CP**:

- Doanh nghiệp tính thuế theo phương pháp khấu trừ: được áp dụng thuế suất **8%** thay vì 10% đối với hàng hóa, dịch vụ đủ điều kiện.
- Hộ, cá nhân kinh doanh theo phương pháp tỷ lệ % trên doanh thu: được giảm 20% mức tỷ lệ % để tính thuế GTGT khi xuất hóa đơn.
- Thời gian áp dụng: từ ngày **01/7/2025 đến hết ngày 31/12/2026**

3. Hướng dẫn xác định hàng hóa, dịch vụ được giảm thuế

- Trường hợp Công ty TNHH UPL Việt Nam mua hàng hóa là nắp nhôm dùng để đóng chai sản phẩm thuốc bảo vệ thực vật, nếu nắp nhôm thuộc danh mục quy định tại **Phụ lục I hoặc II ban hành kèm Nghị định 174/2025/NĐ-CP thì không được giảm thuế GTGT.**
- Ngược lại, nếu không thuộc các phụ lục nêu trên và không phải hàng hóa chịu thuế 5% hoặc không chịu thuế, thì được áp dụng mức giảm thuế suất từ 10% xuống 8% trong thời gian từ 01/7/2025 đến 31/12/2026.
- Cục Thuế cũng khuyến nghị doanh nghiệp tra cứu mã ngành sản phẩm theo Quyết định 43/2018/QĐ-TTg ngày 01/11/2018 của Thủ tướng Chính phủ về Hệ thống ngành sản phẩm Việt Nam **để xác định chính xác nhóm hàng hóa, dịch vụ thuộc diện được giảm thuế.**

Nội dung 3: Công văn số 4525/DON-QLDN1 hướng dẫn áp dụng giảm thuế GTGT theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP (3)

4. Một số lưu ý khi áp dụng

- Doanh nghiệp phải kiểm tra kỹ mã hàng hóa, dịch vụ trong hợp đồng và hóa đơn để đảm bảo phù hợp với danh mục hàng hóa được giảm thuế.
- Khi xuất hóa đơn cho hàng hóa, dịch vụ được giảm thuế, doanh nghiệp ghi rõ mức thuế suất **8%** và số thuế GTGT được giảm tương ứng.
- Cơ sở kinh doanh theo phương pháp tỷ lệ % trên doanh thu cần điều chỉnh phần mềm hóa đơn để giảm 20% tỷ lệ % tính thuế.
- Trường hợp áp dụng sai đối tượng, doanh nghiệp sẽ phải truy thu thuế và tiền phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

5. Nhận định và khuyến nghị

- **Công văn 4525/DON-QLDN1** là văn bản hướng dẫn chi tiết cách xác định đối tượng và mức giảm thuế GTGT theo **Nghị định 174/2025/NĐ-CP** – văn bản đang được áp dụng thống nhất trong cả nước.
- Doanh nghiệp cần:
 - Rà soát danh mục hàng hóa, dịch vụ đang kinh doanh để xác định nhóm được giảm thuế;
 - Cập nhật phần mềm kế toán – hóa đơn điện tử để thể hiện đúng mức thuế suất 8%;
 - Lưu trữ hồ sơ, hợp đồng, bảng mã hàng hóa làm căn cứ chứng minh khi cơ quan thuế kiểm tra.

Nội dung 4: Hướng dẫn xác định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo Công văn 2499/DAN-QLDN2 ngày 17/11/2025 – Cục Thuế TP. Đà Nẵng (1)

- **Điều 7 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15** (có hiệu lực từ 01/01/2026) – quy định giá tính thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản là giá bán chưa có thuế GTGT trừ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước.
- **Điều 8 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP** ngày 01/7/2025 – hướng dẫn chi tiết việc xác định giá đất được trừ trong từng trường hợp cụ thể khi tính thuế GTGT.

Cục Thuế TP. Đà Nẵng hướng dẫn như sau:

- ☞ Khi chuyển nhượng nhà, căn hộ hoặc cơ sở hạ tầng, giá tính thuế GTGT 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 phần trăm số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.
- ☞ Giá đất được trừ là tiền sử dụng đất hoặc 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.
- ☞ Đối với nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở hoặc chung cư, giá đất được trừ cho 1 m² nhà để bán = (Giá đất được trừ của toàn khu đất) ÷ (Tổng diện tích sàn xây dựng không bao gồm diện tích dùng chung như hành lang, cầu thang, tầng hầm...).
- ☞ Doanh nghiệp phải có đầy đủ chứng từ nộp tiền sử dụng đất hoặc thuê đất để được trừ khi tính thuế.
- ☞ Trường hợp không xác định được giá đất được trừ, giá tính thuế GTGT là toàn bộ giá chuyển nhượng chưa có thuế GTGT.



Nội dung 4: Hướng dẫn xác định giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo Công văn 2499/DAN-QLDN2 ngày 17/11/2025 – Cục Thuế TP. Đà Nẵng (1)

NHẬN ĐỊNH - KHUYẾN NGHỊ

- Công văn này thống nhất với tinh thần của **Luật Thuế GTGT 2024** và **Nghị định 181/2025/NĐ-CP**, nhấn mạnh nguyên tắc “giá đất được trừ” chỉ tính phần tiền nộp NSNN, không bao gồm hạ tầng hoặc các chi phí đầu tư khác.
- Doanh nghiệp cần chuẩn bị hồ sơ đất đai, chứng từ nộp tiền sử dụng đất hoặc thuê đất đầy đủ, tránh rủi ro bị truy thu thuế khi cơ quan thuế xác định “không đủ căn cứ trừ giá đất”.
- Đối với dự án có hợp đồng góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân, cần xác định rõ phần giá đất được trừ ngay từ đầu để đảm bảo tính chính xác khi kê khai thuế.



Căn cứ pháp lý: Công văn 2499/DAN-QLDN2 ngày 17/11/2025 – Cục Thuế TP. Đà Nẵng

Nội dung 5: Hướng dẫn thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với hàng hóa xuất khẩu theo Công văn số 3496/CTH-QLDN3 (1)

Ngày 21/10/2025, Cục Thuế Thành phố Cần Thơ ban hành **Công văn số 3496/CTH-QLDN3** hướng dẫn Công ty Cổ phần Thủy sản Minh Phú – Hậu Giang về thời điểm lập hóa đơn giá trị gia tăng (GTGT) cho hàng hóa xuất khẩu và việc kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào.

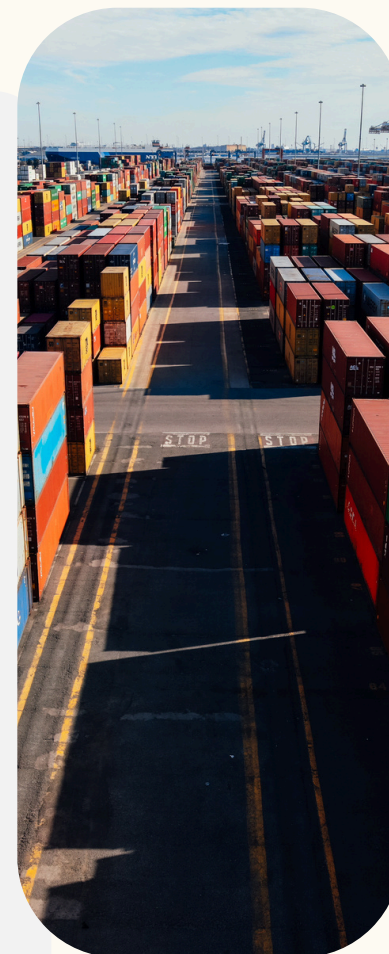
1. Về việc kê khai, khấu trừ thuế GTGT đầu vào

Căn cứ pháp lý:

- **Khoản 6 Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP** ngày 20/3/2025 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 123/2020/NĐ-CP về hóa đơn, chứng từ;
- **Khoản 2 Điều 14 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15** ngày 26/11/2024;
- **Khoản 5 Điều 23 và Điều 26 Nghị định 181/2025/NĐ-CP** ngày 01/7/2025 quy định chi tiết thi hành Luật Thuế GTGT.

Hướng dẫn của Cục Thuế Cần Thơ:

- ➡ Thuế GTGT đầu vào phát sinh trong tháng, quý nào được kê khai, khấu trừ ngay trong kỳ đó, không phân biệt hàng hóa đã xuất dùng hay còn tồn kho; phần chưa khấu trừ hết được chuyển sang kỳ sau.
- ➡ Doanh nghiệp chỉ được khấu trừ thuế đầu vào khi có:
 - Hóa đơn GTGT hợp pháp hoặc chứng từ nộp thuế GTGT ở khâu nhập khẩu;
 - Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt (đối với hàng hóa, dịch vụ từ 5 triệu đồng trở lên), phù hợp quy định tại Nghị định 52/2024/NĐ-CP về thanh toán không dùng tiền mặt.



Nội dung 5: Hướng dẫn thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với hàng hóa xuất khẩu theo Công văn số 3496/CTH-QLDN3 (2)

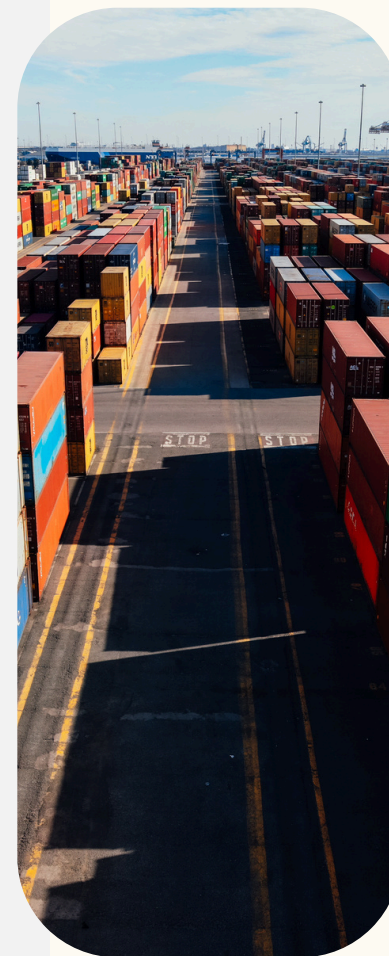
2. Về thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với hàng hóa xuất khẩu

Căn cứ pháp lý:

- **Khoản 6 Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP** (sửa đổi **khoản 1, khoản 2 Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP**);
- **Khoản 5 Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015** (về cách tính thời hạn khi ngày cuối cùng rơi vào ngày nghỉ).

Hướng dẫn của Cục Thuế Cần Thơ:

- ➡ Thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với bán hàng hóa trong nước là thời điểm chuyển giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa.
- ➡ Đối với hàng hóa xuất khẩu, thời điểm lập hóa đơn điện tử (hóa đơn thương mại, hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng điện tử) được xác định như sau:
 - “*Chậm nhất không quá ngày làm việc tiếp theo kể từ ngày hàng hóa được thông quan theo quy định pháp luật về hải quan.*”
- ➡ Trường hợp hàng hóa được thông quan vào ngày Thứ Sáu, thì ngày làm việc tiếp theo là Thứ Hai tuần kế tiếp. Do đó, việc Công ty lập hóa đơn xuất khẩu vào ngày Thứ Hai là đúng quy định.



Nội dung 5: Hướng dẫn thời điểm lập hóa đơn GTGT đối với hàng hóa xuất khẩu theo Công văn số 3496/CTH-QLDN3 (3)

3. Ý nghĩa và lưu ý đối với doanh nghiệp xuất khẩu

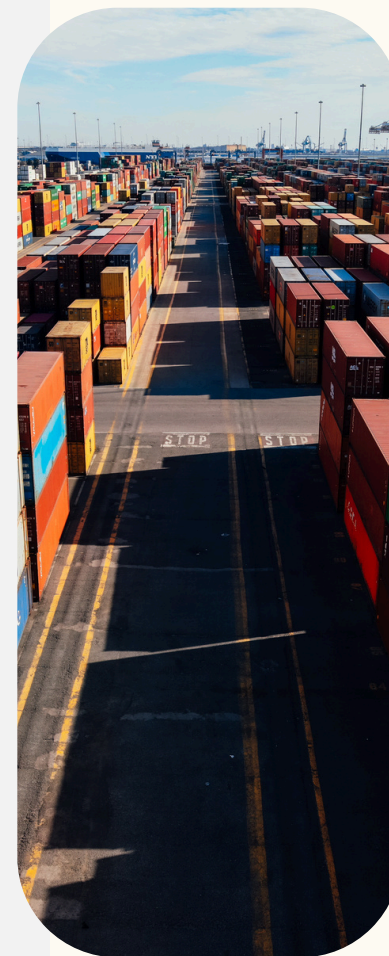
Ý nghĩa quy định mới:

- Quy định rõ “ngày làm việc tiếp theo” giúp thống nhất cách hiểu giữa cơ quan thuế, hải quan và doanh nghiệp, tránh tình trạng xác định sai thời điểm lập hóa đơn.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp khi hàng thông quan rơi vào ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày lễ, đảm bảo có đủ thời gian hoàn tất chứng từ.



Doanh nghiệp cần lưu ý:

- Việc lập hóa đơn chậm hơn thời hạn nêu trên có thể bị xử phạt vi phạm hành chính theo **Nghị định 125/2020/NĐ-CP** về xử phạt vi phạm thuế và hóa đơn;
- Doanh nghiệp xuất khẩu cần đảm bảo dữ liệu hóa đơn điện tử khớp với tờ khai hải quan, đặc biệt về ngày thông quan, trị giá hàng, mã HS và đơn vị tiền tệ;
- Hóa đơn điện tử dùng cho hàng xuất khẩu phải ghi rõ loại hóa đơn và mã loại hàng hóa xuất khẩu theo hướng dẫn tại **Thông tư 78/2021/TT-BTC** và các văn bản sửa đổi bổ sung.





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT TÍN

THÔNG TIN LIÊN HỆ



Lầu 7, Tòa nhà ACB Tower, số 444A-446 đường
Cách Mạng Tháng Tám, Phường Nhiêu Lộc,
TP.HCM



028 3990 6959
0906 893 984 - Mr Võ Văn Vân – Tổng Giám đốc
037 5253680 - Ms. Thanh - Pháp chế



vanvv@vtac.com.vn



www.vtac.com.vn

