



Sổ tay Thuế

Đầu tư bất động sản tại Việt Nam



Shape the future
with confidence

Nội dung

1

Tổng quan

Thuế đối với thu nhập doanh nghiệp

2

3

Các loại thuế khác

Các vấn đề thường gặp trong
lĩnh vực bất động sản

4

5

Các vấn đề khác

1 Tổng quan

- Kinh doanh bất động sản là ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và có một số hạn chế nhất định đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, công ty nước ngoài được phép sở hữu 100% vốn trong phần lớn các hoạt động kinh doanh bất động sản chính (bao gồm bất động sản nhà ở, thương mại và công nghiệp); các hạn chế áp dụng cho dự án có vốn đầu tư nước ngoài nhìn chung không quá đáng kể so với các dự án có vốn đầu tư trong nước.
- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể được giao hoặc cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc quyền thuê đất trong thời hạn tối đa 50 năm, hoặc 70 năm trong trường hợp đặc biệt, và có thể được gia hạn theo quy định.
- Nhà đầu tư có thể đầu tư thông qua công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH), công ty cổ phần (CTCP) hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) không thành lập pháp nhân. Trên thực tế, nhà đầu tư nước ngoài thường hợp tác với doanh nghiệp trong nước đang có quỹ đất để phát triển dự án.
- Đối với việc thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư dự án phải đạt tối thiểu 15% hoặc 20% tổng chi phí phát triển dự án, tùy theo quy mô diện tích đất sử dụng.
- Hoạt động kinh doanh bất động sản chịu sự quản lý của nhiều cơ quan, như ủy ban nhân dân (các vấn đề về đất đai), sở tài chính (chấp thuận dự án và thành lập doanh nghiệp), sở xây dựng (quy hoạch, giấy phép xây dựng, chấp thuận bán hàng, v.v.).

2

Thuế đối với thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất

Thuế suất thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tiêu chuẩn là 20%.

Ưu đãi thuế

Ưu đãi thuế, bao gồm thuế suất ưu đãi và thời gian miễn, giảm thuế, chỉ áp dụng trong một số trường hợp hạn chế, chủ yếu đối với dự án bất động sản công nghiệp tại địa bàn đủ điều kiện.

Xác định thu nhập chịu thuế

Nguyên tắc chung

Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở báo cáo tài chính, sau khi thực hiện các điều chỉnh theo quy định thuế (chủ yếu là các khoản chi phí không được trừ).

Chi phí phải đáp ứng điều kiện phục vụ hoạt động kinh doanh và có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ (ví dụ: hóa đơn được đăng ký với cơ quan thuế, chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt, v.v.).

Quy định TNDN đưa ra danh mục cụ thể các khoản chi phí không được trừ; tuy nhiên, danh mục này không mang tính bao quát tuyệt đối và thường có thể được diễn giải khác nhau trên thực tế.

Doanh nghiệp bất động sản tuân thủ một số quy định riêng về xác định thu nhập chịu thuế, như phân bổ chi phí phát triển hạ tầng và khu vực

Khấu trừ chi phí lãi vay

Quy định về giao dịch liên kết cho phép doanh nghiệp khấu trừ chi phí lãi vay thuần tối đa bằng 30% lợi nhuận trước lãi vay, thuế, khấu hao và phân bổ (EBITDA), trừ trường hợp chi phí lãi vay được vốn hóa vào nguyên giá bất động sản. Phần chi phí lãi vay vượt mức được chuyển tiếp liên tục trong thời hạn tối đa năm năm.

Khấu hao

Đối với bất động sản sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, tỷ lệ khấu hao tối thiểu là 2%/năm. Giá trị quyền sử dụng đất (QSDĐ) được phân bổ theo thời hạn QSDĐ. Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được phân bổ vào chi phí trong suốt thời hạn thuê; trường hợp trả hằng năm thì được ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh hằng năm.

Đối với dự án hỗn hợp, phần chi phí phân bổ cho bất động sản nắm giữ để cho thuê được khấu hao.

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn

Thu nhập phát sinh đối với bên chuyển nhượng Việt Nam từ việc bán cổ phần hoặc chuyển nhượng phần vốn góp chịu thuế TNDN ở mức 20%. Bên chuyển nhượng nước ngoài chịu thuế 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng, trừ trường hợp giao dịch đủ điều kiện là tái cơ cấu nội bộ.

Chuyển nhượng bất động sản

Việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty TNHH một thành viên có gắn với bất động sản được xem là chuyển nhượng bất động sản cho mục đích thuế.

Cổ tức

Cổ tức chuyển ra nước ngoài không chịu thuế nhà thầu hoặc thuế khấu trừ tại nguồn.

Thuế nhà thầu đối với lãi vay và tiền bản quyền

Thuế nhà thầu 5% áp dụng đối với khoản lãi vay trả cho bên cho vay ở nước ngoài (bao gồm khoản vay từ chủ sở hữu). Thuế nhà thầu 15% áp dụng đối với tiền bản quyền trả cho tổ chức nước ngoài.

Chuyển lỗ

Doanh nghiệp phát sinh lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được chuyển lỗ đầy đủ và liên tục trong thời hạn tối đa năm năm (bao gồm cả năm được miễn thuế). Khoản lỗ được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế.

Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản hoặc chuyển nhượng dự án bất động sản không được bù trừ với lợi nhuận từ hoạt động được hưởng ưu đãi thuế TNDN.

Công ty trong cùng tập đoàn

Việt Nam hiện không cho phép bù trừ lỗ và lợi nhuận giữa công ty mẹ và công ty con.

Hiệp định thuế

Việt Nam đã ký hiệp định tránh đánh thuế hai lần với 80 quốc gia nhằm giảm thiểu tình trạng đánh thuế trùng.

3

Các loại thuế khác

Lệ phí trước bạ

Lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu bất động sản là 0,5%, tối đa 500 triệu VNĐ/tài sản. Lệ phí trước bạ không áp dụng đối với chuyển nhượng vốn.

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Đối tượng chịu thuế bao gồm đất ở tại tất cả các khu vực và đất sử dụng cho mục đích kinh doanh, trừ một số trường hợp nhất định. Đất phi nông nghiệp sử dụng cho mục đích kinh doanh chịu thuế suất 0,03%/năm trên giá trị tính thuế.

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Hoạt động bán và cho thuê bất động sản chịu thuế GTGT 10%. Chuyển nhượng QSDĐ (không bao gồm giá trị hạ tầng hoặc công trình xây dựng) thuộc diện không chịu thuế GTGT.

Tiền thuê đất/QSDĐ

Đây là khoản thanh toán cho việc sử dụng đất, được nộp một lần hoặc hằng năm.

Thuế nhà thầu nước ngoài

Tỷ lệ thuế khấu trừ theo phương pháp trực tiếp trên doanh thu phụ thuộc vào loại hình hoạt động kinh doanh (từ 0,1% đến 15%). Thuế thường được khấu trừ tại nguồn.

Thuế nhập khẩu

Thuế nhập khẩu được xác định theo mã hệ thống mã HS của hàng hóa nhập khẩu vào Việt Nam. Thuế suất nhập khẩu được phân loại gồm thuế suất thông thường, thuế suất ưu đãi và thuế suất ưu đãi đặc biệt theo các hiệp định thương mại tự do.

Đóng góp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

Tỷ lệ đóng góp bắt buộc của người sử dụng lao động và người lao động lần lượt là 21,5% và 10,5%, tính trên tiền lương hoặc tiền công ghi trong hợp đồng lao động. Phần lớn các khoản đóng góp được khống chế theo mức lương tối thiểu.

Thuế thu nhập cá nhân

Cá nhân chuyển nhượng bất động sản chịu thuế theo tỷ lệ 2% trên giá trị giao dịch.

Cá nhân chuyển nhượng cổ phần tại CTCP không đại chúng chịu thuế 0,1% trên giá trị giao dịch.

Thu nhập từ tiền lương, tiền công của cá nhân cư trú chịu thuế theo biểu thuế lũy tiến từng phần từ 5% đến 35% sau khi trừ các khoản giảm trừ theo quy định; cá nhân không cư trú chịu thuế suất cố định 20%.

Giao dịch liên kết

Quy định về giao dịch liên kết của Việt Nam áp dụng nguyên tắc giao dịch độc lập để xác định giá giao dịch giữa các bên có quan hệ liên kết. Các phương pháp xác định giá giao dịch liên kết được phép áp dụng nhìn chung tương đồng với các phương pháp theo Hướng dẫn của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD).

Quy định của Việt Nam đặt ra yêu cầu chi tiết về hồ sơ xác định giá giao dịch liên kết (TPD). Hồ sơ phải được lập để chứng minh mức giá theo nguyên tắc giao dịch độc lập và nộp cho cơ quan thuế trong thời hạn quy định khi có yêu cầu bằng văn bản.



Các vấn đề thuế thường gặp trong lĩnh vực bất động sản

Dưới đây là một số vấn đề thuế thường gặp trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Nhìn chung, các vấn đề này có thể được xử lý bằng các giải pháp phù hợp.

- Chi phí mua lại dự án bất động sản có thể cao hơn đáng kể so với giá trị sổ sách của bất động sản đó tại công ty dự án; trong khi đó, chỉ giá trị sổ sách mới được khấu trừ thuế khi xác định thu nhập chịu thuế của công ty dự án.
- Việc chia cổ tức chỉ được thực hiện khi công ty có lợi nhuận và không còn lỗ lũy kế. Điều này có thể dẫn đến rủi ro dòng tiền bị giữ lại tại công ty do đó, cần xem xét phương án chuyển lợi nhuận ra nước ngoài ngay từ đầu.
- Khoản vay từ cổ đông chịu nhiều hạn chế khác nhau. Ví dụ, Luật Nhà ở hiện hành hạn chế sử dụng khoản vay từ cổ đông để phát triển nhà ở thương mại, chi phí lãi vay được khấu trừ bị khống chế ở mức 30% EBITDA; Luật Kinh doanh bất động sản yêu cầu vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 15% hoặc 20% tổng chi phí phát triển, v.v.

- Toàn bộ giá trị bất động sản có thể phải áp dụng một tỷ lệ khấu hao thấp nếu không thực hiện phân tách chi phí đầu tư hợp lý để đẩy nhanh khấu hao đối với một số cấu phần.
- Chi phí bồi thường đất thường phải tuân theo phương án bồi thường do chính quyền địa phương phê duyệt. Vì vậy, khoản bồi thường thực tế vượt mức được phê duyệt (khá phổ biến trong thực tế nhằm đẩy nhanh quá trình giải phóng mặt bằng) có thể không được khấu trừ thuế.
- Chuyển nhượng gián tiếp ở nước ngoài đối với cổ phần/phần vốn góp tại công ty bất động sản tại Việt Nam có thể bị đánh thuế tại Việt Nam.

Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư xem xét các vấn đề nêu trên ngay từ giai đoạn đầu khi ra quyết định đầu tư. Nếu không, việc khắc phục các vấn đề trên khi dự án đã triển khai có thể trở nên khó khăn và/hoặc tốn kém hơn.

5

Các vấn đề khác

Kiểm soát ngoại hối

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải mở tài khoản bằng ngoại tệ hoặc bằng đồng Việt Nam (VND) tại ngân hàng được phép tại Việt Nam và được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) chấp thuận. Tất cả giao dịch ngoại hối, bao gồm thanh toán hoặc chuyển tiền ra nước ngoài, phải tuân thủ các chính sách do NHNN ban hành.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và bên nước ngoài có thể mua ngoại tệ từ ngân hàng thương mại để đáp ứng nhu cầu cho các giao dịch vãng lai hoặc các giao dịch được phép khác, tùy thuộc vào khả năng cung ứng ngoại tệ của ngân hàng.

Thanh tra, kiểm tra thuế

Hoạt động thanh tra, kiểm tra thuế có thể được thực hiện định kỳ hằng năm hoặc theo chuyên đề. Nếu xác định doanh nghiệp kê khai thiếu thuế, cơ quan thuế sẽ xử phạt hành chính 20% trên số thuế nộp thiếu (hoặc từ 100% đến 300% nếu bị xem là hành vi trốn thuế) và tính lãi 0,03% mỗi ngày chậm nộp (tương đương khoảng 11%/năm), từ ngày hết hạn nộp thuế theo quy định đến ngày thực nộp.

Liên hệ

Văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh



Robert King

Lãnh đạo Dịch vụ Thuế, EY Việt Nam, Lào, Campuchia
Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam
robert.m.king@vn.ey.com



Thân Xuân Thịnh

Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam
thinh.xuan.than@vn.ey.com

Lầu 20, Tòa nhà Bitexco Financial Tower, 2 Hải Triều
Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
SĐT: +84 28 3824 5252
Email: eyhcm@vn.ey.com

Văn phòng Hà Nội



Trang Phạm

Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
trang.pham@vn.ey.com



Hương Nguyễn

Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam
huong.nguyen@vn.ey.com

Lầu 8, Tòa nhà CornerStone, Số 16 Phan Chu Trinh
Phường Cửa Nam, Hà Nội, Việt Nam
SĐT: +84 24 3831 5100
Email: eyhanoi@vn.ey.com

Dịch vụ

Đảm bảo

- Kiểm toán
- Biến đổi khí hậu & Phát triển bền vững
- Tư vấn Kế toán Tài chính
- Dịch vụ Forensics
- Đảm bảo Công nghệ Thông tin

Tư vấn

- Tư vấn Quản trị Doanh nghiệp
- Tư vấn Quản trị Nguồn Nhân lực
- Tư vấn Quản trị Rủi ro
- Tư vấn Công nghệ
- Tư vấn Quản trị Rủi ro Công nghệ
- An ninh Thông tin mạng

EY-Parthenon

- Chiến lược và Thực thi
- Giao dịch Tài chính và Tài chính Doanh nghiệp

Tư vấn Thuế

- Thuế Doanh nghiệp
- Báo cáo & Tuân thủ Toàn cầu
- Dịch vụ Kế toán
- Thuế Giá trị gia tăng
- Tư vấn Hải quan & Thương mại Quốc tế
- Thuế Quốc tế & Giao dịch
- Thuế về Giá giao dịch liên kết
- Tư vấn Thuế & Nhân sự
- Luật
- Công nghệ & Chuyển đổi Thuế

Tìm hiểu thêm về môi trường kinh doanh tại Việt Nam



[Doing Business in Vietnam](#)



[Sở tay Thuế: Đầu tư bất động sản tại Việt Nam](#)

EY | Xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn

EY đang xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn bằng cách tạo ra giá trị mới cho khách hàng, con người, xã hội và hành tinh, đồng thời tạo dựng sự tin nhiệm trên các thị trường vốn.

Đội ngũ chuyên gia của EY, được hỗ trợ bởi dữ liệu, AI và công nghệ tiên tiến, giúp khách hàng tự tin kiến tạo tương lai và tìm ra câu trả lời cho các vấn đề cấp bách nhất của hôm nay và ngày mai.

Đội ngũ chuyên gia EY cung cấp đầy đủ các dịch vụ đảm bảo, tư vấn, thuế, chiến lược và giao dịch tài chính. Với hiểu biết sâu sắc về từng khu vực kinh tế, mạng lưới chuyên gia đa ngành được kết nối toàn cầu và các lãnh đạo đa năng trong hệ sinh thái, đội ngũ của EY có thể cung cấp dịch vụ tại hơn 150 quốc gia và các vùng lãnh thổ.

Toàn lực để tự tin kiến tạo tương lai.

EY là một tổ chức toàn cầu bao gồm các thành viên của Ernst & Young Global Limited, hoặc một hay nhiều thành viên của tổ chức toàn cầu này, trong đó mỗi thành viên là một pháp nhân riêng biệt. Ernst & Young Global Limited là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Vương Quốc Anh và không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Thông tin về cách EY thu thập và sử dụng dữ liệu cá nhân cùng mô tả về các quyền của cá nhân theo luật bảo vệ dữ liệu có thể được tìm thấy tại ey.com/privacy. Các công ty thành viên EY không cung cấp dịch vụ pháp lý nếu không được luật pháp nước sở tại cho phép. Để biết thêm thông tin về tổ chức của chúng tôi, vui lòng truy cập ey.com.

© Bản quyền thuộc về Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam năm 2026.
Tất cả các quyền được bảo lưu.

APAC No. 16090901
ED None

Ấn phẩm này chỉ chứa những nội dung mang tính thông tin chung, không nhằm đưa ra những hướng dẫn và tư vấn cụ thể về kế toán, thuế, pháp lý hay những tư vấn chuyên môn khác. Độc giả cần tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn đối với bất kỳ vấn đề cụ thể nào.

ey.com/vi_vn