

Số: /GLA-CNTK

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

V/v tăng cường giải pháp quản lý thuế đối với hoạt động xây dựng cơ bản nhà ở tư nhân.

Kính gửi: Thuế cơ sở trực thuộc Thuế tỉnh Gia Lai.

Để tăng cường hiệu quả công tác quản lý thuế đối với hoạt động xây dựng cơ bản (XD CB) nhà ở tư nhân từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh, Thuế tỉnh Gia Lai yêu cầu các Thuế cơ sở thực hiện một số giải pháp cụ thể như sau:

1. Công tác tuyên truyền và mục tiêu:

- Tăng cường hơn nữa việc tuyên truyền, phổ biến rộng rãi đến người nộp thuế đối với hoạt động XD CB nhà ở tư nhân, làm cho hộ gia đình, cá nhân có phát sinh nghĩa vụ nộp thuế nhận thức rõ trách nhiệm và tự giác kê khai, nộp thuế.
- Hình thức tuyên truyền có thể trên trang thông tin điện tử của ngành thuế, trên các trang mạng xã hội như facebook, zalo...; cách tính thuế, căn cứ tính thuế hoạt động XD CB nhà ở tư nhân được tạo mã QR để người dân thuận tiện quét mã.
- Tuyên truyền đến các chủ đầu tư xây dựng nhà ở, công trình thông qua đoàn thể, tổ dân phố: Khi ký hợp đồng thi công, thiết kế, khảo sát hoặc khoan địa chất, phải quy định rõ nghĩa vụ nộp thuế đối với hoạt động xây dựng trong văn bản giao dịch dân sự.
- Quán triệt đến toàn thể CBCC có liên quan xác định việc **quản lý thuế** hoạt động XD CB nhà ở tư nhân phải ngay từ khi cấp giấy phép xây dựng (GPXD) để đảm bảo tính kịp thời, đầy đủ, chính xác trong thực thi pháp luật về thuế; không để tình trạng nhà ở xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng thời gian dài mới quản lý gây phản ứng từ chủ nhà, hoặc không phải chờ khi nào có nhu cầu làm hồ sơ hoàn công, chứng nhận quyền sở hữu nhà mới kê khai nộp thuế.
- Thuế cơ sở cần chuẩn bị sẵn các mẫu hợp đồng xây dựng với những nội dung cơ bản để cung cấp kịp thời cho người nộp thuế trong trường hợp người nộp thuế cần.
- Đối với GPXD được cấp từ năm 2026 trở đi: Đến 31/3 của năm sau kế tiếp phải quản lý thuế đạt tối thiểu 95% trên tổng số GPXD thực tế có xây dựng.

Riêng đối với các GPXD đã cấp của năm 2025 về trước nhưng chủ thầu/chủ nhà chưa đăng ký, kê khai, nộp thuế thì cần tập trung rà soát để chống thất thu NSNN đảm bảo nguyên tắc công bằng về nghĩa vụ thuế giữa các người nộp thuế trong hoạt động XD CB nhà ở tư nhân.

2. Công tác phối hợp

Trên cơ sở Quy chế phối hợp giữa Thuế cơ sở và UBND các xã, phường được ký kết, cần triển khai các biện pháp sau:

- Ban hành kế hoạch thu thuế XDCB nhà ở tư nhân phù hợp với thực tiễn tại địa bàn để huy động sự tham gia, hỗ trợ các Phòng thuộc UBND xã, phường.

- Phối hợp với UBND xã, phường chỉ đạo các phòng chức năng liên quan có trách nhiệm cung cấp, công khai thông tin về GPXD của các công trình XDCB tư nhân phát sinh trên địa bàn để thực hiện quản lý thuế theo quy định;

- Trên cơ sở GPXD mà UBND xã phường công khai trên trang thông tin điện tử hoặc do phòng chức năng cung cấp hàng tháng, quý; Thuế cơ sở có trách nhiệm thực hiện rà soát, kiểm tra thực tế, đôn đốc việc kê khai, nộp thuế, xử lý vi phạm về thuế (nếu có);

- Phối hợp với UBND các xã, phường gắn trách nhiệm chấp hành pháp luật thuế của công dân (là chủ đầu tư xây dựng nhà tư nhân) với việc quản lý chính quyền địa phương; công nhận gia đình văn hóa,... để yêu cầu chủ thầu/chủ nhà thực hiện đăng ký, kê khai, nộp thuế theo tiến độ ngay từ khi thực hiện xây dựng công trình nhà ở tư nhân;

3. Một số lưu ý:

- Khi đăng ký, kê khai thuế, chủ thầu/chủ nhà thông báo cho cơ quan thuế thông tin về GPXD, Hợp đồng xây dựng, văn bản ủy quyền nộp thuế thay hoặc văn bản cam kết tự nguyện nộp thay (nếu có);

- Trường hợp chủ thầu/chủ nhà tự nguyện thực hiện nộp một lần số thuế phải nộp theo kê khai ngay tại thời điểm khởi công xây dựng thì Cơ quan Thuế phải tạo điều kiện thuận lợi để người nộp thuế nộp tiền vào NSNN kịp thời;

- Doanh thu tính thuế GTGT, TNCN đối với hoạt động xây dựng nhà tư nhân là toàn bộ giá trị công trình hay phần việc xây dựng phải thực hiện được xác định theo Hợp đồng xây dựng; hoặc theo diện tích và đơn giá theo quy định của Luật thuế GTGT, TNCN và các văn bản hướng dẫn về thuế GTGT, TNCN.

- Trường hợp không bao thầu nguyên vật liệu (chỉ nhận thầu nhân công) hoặc có bao thầu nguyên vật liệu mà việc kê khai doanh thu tính thuế không theo giá giao dịch thông thường dẫn đến có rủi ro về thuế thì ngưỡng rủi ro doanh thu tính thuế xác định theo Quyết định số 2539/QĐ-GLA ngày 31/12/2025 của Thuế tỉnh Gia Lai.

Ví dụ 1: Chủ thầu xây dựng A nhận thi công nhà ở tư nhân tại địa chỉ thuộc Phường Quy Nhơn Nam, loại nhà: Nhà 1 tầng, mái tôn, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic; diện tích xây dựng: 100 m²; Hình thức: Nhận khoán trọn gói (bao thầu vật tư + nhân công). ***Doanh thu tính thuế tối thiểu (ngưỡng rủi ro):***

Áp dụng mã N5 (Nhà 1 tầng mái tôn hoặc Fibrô XM, tường xây gạch dày ≥ 150 mm, sê nô BTCT, trần thạch cao, nền lát gạch ceramic, tường sơn nước không bả matít) Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai. Đơn giá xây dựng là: 4.132.000 đồng/m² sàn.

Doanh thu tính thuế = $100 \text{ m}^2 \times 4.132.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn} = 413.200.000 \text{ đồng}$.

Ví dụ 2: Chủ thầu xây dựng B nhận thi công nhà ở tư nhân tại địa chỉ thuộc Phường Quy Nhơn Đông, loại nhà: Nhà 2 tầng, khung BTCT, mái BTCT, tường

sơn nước; diện tích xây dựng: 150 m²; Hình thức: Chủ nhà tự mua vật tư, thợ chỉ nhận tiền công; ***Doanh thu tính thuế tối thiểu (ngưỡng rủi ro):***

Áp dụng mã N1 (Nhà từ 2 tầng đến 6 tầng, khung BTCT, mái BTCT, nền lát gạch ceramic, tường sơn nước có bả matít) theo Quyết định 81/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai. Đơn giá xây dựng là: 5.949.000 đồng/m² sàn.

Doanh thu tính thuế = $150\text{m}^2 \times 5.949.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn} \times 20\% = 178.470.000$ đồng.

- Một trong các tài liệu tham khảo để xem xét xác định doanh thu tính thuế làm căn cứ ấn định số thuế phải nộp là giá thanh toán thực tế hoặc đơn giá xây dựng mới (đồng/m² sàn nhà) theo Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai; hoặc tài liệu khác đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 50 của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14, Điều 24 Luật Quản lý thuế số 108/2025/QH15;

- Trường hợp không xác định được chủ thầu, khi làm việc với chủ nhà cần giải thích mức thuế đối với trường hợp khấu trừ và nộp thuế theo mức 10% trên thu nhập trước khi chi trả cho cá nhân (nhân công) theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 25 Thông tư số 111/2013/TT-BTC sẽ cao hơn mức thuế đối với chủ thầu để chủ nhà tự giác kê khai trung thực thông tin về chủ thầu làm cơ sở xác định chính xác số thuế phải nộp.

4. Tổ chức thực hiện:

4.1. Các Thuế cơ sở:

- Triển khai thực hiện có hiệu quả công tác quản lý thuế đối với hoạt động XDCHB nhà tư nhân trên địa bàn và phối hợp UBND các xã, phường có biện pháp xử lý những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Định kỳ trước ngày 10 của tháng đầu quý kế tiếp, các Thuế cơ sở báo cáo, đánh giá kết quả thực hiện của quý trước liền kề (*Phụ lục kèm theo*), phản ánh, đề xuất xử lý các vướng mắc (nếu có) về Thuế tỉnh (Phòng CNTT) để tổng hợp.

4.2. Các phòng trực thuộc Thuế tỉnh

- Phòng CNTT tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện và các vướng mắc phát sinh, kiến nghị đề xuất, tham mưu lãnh đạo Thuế tỉnh xem xét bổ sung, điều chỉnh các nội dung bất cập cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Phòng NVDTPC tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về quản lý thuế hoạt động XDCHB nhà tư nhân trên các phương tiện thông tin đại chúng và trên “Chuyên mục Thuế”.

- Phòng Kiểm tra 1, 2 bổ sung nội dung kiểm tra công tác quản lý thuế hoạt động XDCHB nhà tư nhân vào kế hoạch kiểm tra nội bộ hàng năm tại các Thuế cơ sở;

- Các Phòng liên quan theo chức năng, nhiệm vụ cung cấp các số liệu, thông tin liên quan và phối hợp, hỗ trợ Phòng CNTT và các Thuế cơ sở trong việc thực

hiện nhiệm vụ quản lý thuế đối với hoạt động XD CB nhà tư nhân;

- Phòng TCCB: Phối hợp Phòng CNTT, Phòng Kiểm tra 1, 2 căn cứ vào kết quả thực hiện để đánh giá, xếp loại thi đua khen thưởng hàng quý, năm hoặc đề xuất quy hoạch, bổ nhiệm theo tiêu chí thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao; nếu Thuế cơ sở, các phòng liên quan trực thuộc Thuế tỉnh không hoàn thành nhiệm vụ được giao theo nội dung và tiến độ thực hiện thì tùy theo tính chất mức độ nhiệm vụ không hoàn thành (nếu có) sẽ bị phê bình hoặc xử lý kỷ luật theo quy định;

Nhận được Công văn này, yêu cầu các Phòng chức năng, Thuế cơ sở nghiêm túc triển khai thực hiện kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh;
- Phòng NVDTPC;
- Phòng KTr1. KTr2;
- Phòng TCCB;
- Lưu: VT, CNTT.

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

Trần Quang Thành