



HƯỚNG DẪN, HỖ TRỢ CÁCH TÍNH THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG CƠ BẢN (XDCB) NHÀ Ở TƯ NHÂN

Nhằm giúp chủ nhà (chủ đầu tư xây dựng công trình), chủ thầu (người thực hiện xây dựng công trình) thực hiện đúng nghĩa vụ thuế khi xây dựng cơ bản nhà ở tư nhân, cơ quan Thuế hướng dẫn, hỗ trợ cách xác định **nghĩa vụ về thuế XDCB với ngân sách nhà nước (NSNN)** như sau:

☒ 1. Ai phải kê khai và nộp thuế?

- ✓ **Công ty xây dựng** (doanh nghiệp), **cá nhân** nhận thầu xây dựng nhà ở tư nhân.
- ✓ Hoặc **Chủ nhà (chủ đầu tư xây dựng công trình)** thực hiện nộp thay thuế XDCB vào NSNN cho cá nhân nhận thầu xây dựng.

☒ 2. Thuế XDCB phải nộp gồm những loại nào?

2.1) Người nhận thầu xây dựng không phải là tổ chức (công ty/doanh nghiệp) phải nộp các khoản thuế:

- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)
- Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN)

Thuế được tính trên **doanh thu** xây dựng của công trình.

2.2) Người nhận thầu là tổ chức (công ty/doanh nghiệp) phải nộp các khoản thuế:

- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Thuế được tính trên **doanh thu** xây dựng công trình và **thu nhập chịu thuế**.

☒ 3. Cách tính thuế - dành cho cá nhân nhận thầu xây dựng cơ bản nhà ở tư nhân được xác định như thế nào?

Theo Thông tư 40/2021/TT-BTC, hoạt động xây dựng áp dụng tỷ lệ như sau:

Trường hợp	Tỷ lệ % thuế GTGT / Doanh thu	Tỷ lệ % thuế TNCN / Doanh thu
Bao thầu vật tư	3%	1,5%
Không bao thầu vật tư	5%	2%

3.1) Xác định doanh thu tính thuế

- Là **giá trị hợp đồng xây dựng** (không trừ chi phí).
- Bao gồm cả tiền vật tư nếu người nhận thầu xây dựng công trình bao thầu nguyên vật liệu.

3.2) Ví dụ minh họa

Ví dụ A – Xây dựng trọn gói 1,2 tỷ (bao thầu vật tư)

- Thuế GTGT phải nộp = $1,2 \text{ tỷ} \times 3\% = 36 \text{ triệu}$
- Thuế TNCN phải nộp = $1,2 \text{ tỷ} \times 1,5\% = 18 \text{ triệu}$

👉 **Tổng thuế phải nộp vào NSNN là 54 triệu.**

Ví dụ B – Chỉ thi công nhân công 500 triệu (không bao thầu vật tư)

- Thuế GTGT phải nộp = $500 \text{ triệu} \times 5\% = 25 \text{ triệu}$
- Thuế TNCN phải nộp = $500 \text{ triệu} \times 2\% = 10 \text{ triệu}$

👉 **Tổng thuế phải nộp vào NSNN là 35 triệu.**

3.3) Thủ tục kê khai, nộp thuế

Bước 1: Chuẩn bị hồ sơ

- Hợp đồng xây dựng.
- CMND/CCCD
- Thông tin công trình (địa chỉ xây dựng công trình, giá trị xây dựng công trình)
- Hoặc thông tin hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ (nộp tại trung tâm phục vụ hành chính công).

Bước 2: Kê khai thuế

- Kê khai theo từng lần phát sinh (đối với cá nhân không thường xuyên)
- Hoặc theo phương thức quản lý của cơ quan thuế địa phương

Tờ khai thường dùng:

- Mẫu 01/CNKD (kê khai của cá nhân kinh doanh theo TT40)

Bước 3: Nhận thông báo và nộp tiền

- Cơ quan thuế ra thông báo số thuế phải nộp (gửi đến chủ công trình xây dựng).
- Người nộp thuế (hoặc chủ nhà) thực hiện nộp qua:
 - Cổng thuế điện tử hoặc ứng dụng Thuế điện tử **Etax mobile**.
 - Các Ngân hàng Thương mại cổ phần.

3.4) Thời điểm nộp thuế

- Nộp trước hoặc ngay khi phát sinh thanh toán hợp đồng
- Thường hoàn thành trước khi công trình hoàn công

 **Mọi thắc mắc xin liên hệ Tổ Quản lý thuế tại phường, xã nơi công trình được xây dựng (hoặc số điện thoại: 0935.098.757 – Công chức thuế: Đặng Tấn Lợi) để được hướng dẫn kịp thời.**

Vui lòng quét mã QR để xem và tải tài liệu liên quan.

