



CẨM NANG HOẠCH ĐỊNH THUẾ & DI SẢN BẤT ĐỘNG SẢN GIA ĐÌNH 2026

CHIẾN LƯỢC TỐI ƯU THUẾ, THIẾT LẬP FAMILY HOLDING COMPANY VÀ HOẠCH ĐỊNH DI SẢN LIÊN THỂ HỆ

 Tác giả: Chuyên gia Hoạch định Gia sản **Nguyễn Ngọc Ứng (FIDT Partner)**
(Cẩm nang chuyên sâu dành riêng cho Chủ sở hữu danh mục BĐS giá trị lớn)

MỤC LỤC HƯỚNG DẪN

Thư Ngỏ & Phác Đồ SOS Phòng Ngừa Truy Thu Thuế	Trang 2
Chương 1: Bản Đồ Pháp Lý Thuế 2026 & Bẫy Cộng Dồn Doanh Thu	Trang 3
Chương 2: Quy Trình Khai Mẫu 01/BĐS Qua eTax Mobile	Trang 4
Chương 3: AI Quét Giao Dịch & Rủi Ro Hồi Tổ Thuế Quá Khứ	Trang 5
Chương 4: Family Holding Company (FHC) - Lá Chắn Tài Sản	Trang 6
Chương 5: Chiến Lược Cân Bằng Di Sản Tránh Tranh Chấp	Trang 7
Chương 6: Tối Ưu Đòn Bẩy BĐS Bằng Biên Chênh Lệch Lợi Suất	Trang 8
Trắc Nghiệm Khảo Sát Rủi Ro Gia Sản & Điểm Đọc	Trang 9
Lời Kết & Khung Ký Đồng Thuận Gia Đình	Trang 10

Thư Ngỏ Từ Chuyên Gia Nguyễn Ngọc Ứng,

Chào bạn, tôi là Nguyễn Ngọc Ứng. Đối với các gia đình sở hữu danh mục bất động sản giá trị lớn từ vài chục đến hàng trăm tỷ VNĐ (Sala, Phú Mỹ Hưng, Vinhomes), tài sản không chỉ đơn thuần là đất đai mà là di sản gia tộc.

Nhưng từ năm 2026, khi dữ liệu thuế liên thông ngân hàng được AI hóa và bảng giá đất sát thị trường đi vào vận hành, danh mục này sẽ đối diện rủi ro pháp lý và chi phí thuế chưa từng có. Việc thiếu phòng vệ có thể kích hoạt các đợt rà soát truy thu hồi tố quy mô lớn hoặc đẩy gia tộc vào tranh chấp phân mảnh di sản gốc. Cuốn cẩm nang này giúp bạn chủ động tái cơ cấu danh mục sang mô hình FHC, tối ưu hóa nghĩa vụ thuế và bảo vệ gia sản vẹn toàn.

– Nguyễn Ngọc Ứng (Wealth Partner · FIDT)



PHÁC ĐỒ CỨU HỘ KHẨN CẤP PHÒNG NGỪA TRUY THU THUẾ

Nếu bạn sở hữu nhiều BĐS đang cho thuê và chưa kê khai chính xác trong quá khứ:

- Rà soát sao kê ngân hàng:** Rà soát lịch sử nhận tiền 5 năm gần nhất từ tài khoản cá nhân, xác định các khoản nhận định kỳ có nội dung nhạy cảm.
- Chuẩn hóa nội dung chuyển tiền:** Yêu cầu khách thuê sửa đổi nội dung chuyển tiền từ "tiền nhà/tiền thuê" sang các định dạng bảo mật hơn theo hướng dẫn.
- Tạm hoãn kê khai tự phát:** Tránh tự thực hiện kê khai eTax Mobile vội vã đối với tài sản lớn khi chưa rà soát rủi ro hồi tố của các năm trước.
- Đặt lịch chẩn đoán bảo mật 1:1:** Quét QR hoặc liên hệ qua Zalo của tôi để thiết lập phương án rà soát rủi ro độc bản:
– Zalo liên hệ: **0826 814 678**



Zalo Quét

** Miễn trừ trách nhiệm: Tài liệu được biên soạn dựa trên cơ sở pháp luật hiện hành và kinh nghiệm hoạch định thực tế của FIDT. Phán quyết cuối cùng thuộc về cơ quan thuế địa phương.*

Chương 1: Bản Đồ Pháp Lý Thuế 2026 & Aggregation Rule Phần 1: Land Law 2024 & Tax Bracket

Chỉ dẫn pháp lý:

Luật Đất đai 2024 xóa bỏ khung giá đất cũ, áp dụng giá đất sát thị trường. Ngưỡng miễn thuế cho thuê tài sản là 1 tỷ VNĐ/năm dương lịch (theo Nghị định 141/2026/NĐ-CP), tính cộng dồn danh mục cả nước.

1. Tác động của bảng giá đất mới & Nghĩa vụ Thuế dân sự

Bắt đầu từ năm 2026, các địa phương áp dụng bảng giá đất sát giá trị thị trường. Theo **Bộ luật Dân sự 2015**, các bên được tự do thỏa thuận bên chịu thuế (chủ nhà hoặc bên thuê). Tuy nhiên, **Cơ quan thuế luôn mặc định chủ sở hữu (Landlord) là đối tượng chịu trách nhiệm pháp lý cao nhất về việc kê khai và nộp thuế**. Nếu thỏa thuận bên thuê nộp thay, hợp đồng phải có điều khoản quy định rõ nghĩa vụ bồi hoàn và ủy quyền thực hiện nghĩa vụ thuế.

2. Bẫy Cộng dồn Doanh thu (Aggregation Rule)

Theo **Thông tư 50/2026/TT-BTC**, hạn mức miễn thuế 1 tỷ VNĐ được tính cộng dồn trên tổng doanh thu cho thuê của tất cả tài sản do cá nhân sở hữu trên toàn quốc trong 1 năm dương lịch. Chỉ cần tổng doanh thu vượt ngưỡng miễn thuế 1 đồng, cá nhân bắt buộc phải nộp thuế 10% (5% GTGT + 5% TNCN) trên toàn bộ doanh thu gộp chứ không chỉ phần vượt ngưỡng.

Chương 2: Kê Khai Mẫu 01/BĐS & HĐĐT Từng Lần

Phần 2: Quy trình Kỹ thuật & Hóa đơn Doanh nghiệp

Chỉ dẫn pháp lý:

Cá nhân cho thuê thuộc diện miễn thuế (<1 tỷ VNĐ) vẫn bắt buộc phải nộp tờ khai Mẫu số 01/BĐS trước ngày 31/01 của năm tiếp theo (Thông tư 50/2026/TT-BTC) để tránh xử phạt hành chính về thuế.

1. Cấp Hóa đơn Điện tử (HĐĐT) theo từng lần phát sinh

Khi bên đi thuê là doanh nghiệp, họ bắt buộc phải có HĐĐT của chủ nhà để hạch toán chi phí thuê nhà hợp lệ. Quy trình cấp HĐĐT lễ tại Chi cục Thuế địa phương yêu cầu chủ nhà nộp: **Hợp đồng thuê**, **Tờ khai Mẫu 01/BĐS**, và đóng 10% thuế trên doanh thu ghi trong kỳ phát sinh hóa đơn (đối với doanh thu thuộc diện chịu thuế).

2. Điểm lưu ý liên kết Tài khoản ngân hàng bắt buộc

Quy định eTax Mobile từ năm 2026 yêu cầu liên kết tài khoản ngân hàng nhận tiền thuê nhà của chủ sở hữu. Mọi giao dịch chuyển khoản từ bên thuê phải khớp số tài khoản đã đăng ký, hỗ trợ hệ thống tự động kiểm tra chéo dòng tiền thực tế với hợp đồng.

Chương 3: AI Quét Dòng Tiền & Mức Xử Phạt Thuế

Phần 3: Nghị định 126 & Nghị định 125/2020/NĐ-CP

Chỉ dẫn pháp lý:

Cơ chế đối soát liên thông ngân hàng theo Nghị định 126. Thời hạn truy thu tối đa 10 năm. Dưới đây là mức xử phạt hành chính theo Nghị định 125/2020/NĐ-CP để chủ nhà đối chiếu:

Hành vi vi phạm thủ tục thuế	Mức phạt tiền trung bình
Nộp chậm tờ khai thuế từ 01 đến 30 ngày	3.500.000 VNĐ
Nộp chậm tờ khai thuế từ 31 đến 90 ngày	10.000.000 VNĐ
Nộp chậm tờ khai thuế trên 90 ngày (không phát sinh số thuế phải nộp)	20.000.000 VNĐ
Hành vi trốn thuế (không nộp tờ khai hoặc khai thiếu doanh thu)	Phạt từ 1 đến 3 lần số thuế trốn

Quy trình 3 Bước Tự Kiểm Toán (Tax Self-Audit):

Bước 1: Kết xuất sao kê mọi tài khoản cá nhân nhận dòng tiền thuê BĐS trong 5 năm gần nhất.

Bước 2: Bóc tách các giao dịch định kỳ từ tài khoản doanh nghiệp hoặc cá nhân khác.

Bước 3: Chủ động khai báo bổ sung tờ khai qua eTax trước khi có quyết định thanh tra để được **miễn phạt từ 1 - 3 lần số thuế trốn** theo Điều 143 Luật Quản lý thuế 2019.

Chương 4: Family Holding Company (FHC)

Phần 4: Luật DN 2020 & Tối Ưu Khấu Hao

Chỉ dẫn pháp lý:

FHC hoạt động dưới hình thức Công ty TNHH Hai thành viên trở lên theo Luật Doanh nghiệp 2020. Việc góp vốn bằng BĐS vào FHC được tạm hoãn nộp thuế TNCN 2% theo Nghị định 12/2015/NĐ-CP.

1. Thuế TNDN & Tối ưu hóa khấu hao nhà (Tax Shield)

Theo **Thông tư 45/2013/TT-BTC**, đất đai không được trích khấu hao, nhưng phần xây dựng (nhà cửa, shophouse) và nội thất được trích khấu hao từ 10 - 50 năm. Khi góp vốn BĐS vào FHC, cần định giá riêng phần xây dựng và nội thất để tạo lá chắn khấu hao, giảm tối đa lợi nhuận chịu thuế TNDN 20% của doanh nghiệp.

2. Quyền biểu quyết vs. Quyền hưởng cổ tức trong FHC

Một ưu điểm vượt trội của FHC là khả năng thiết lập **Điều lệ công ty** linh hoạt theo Luật Doanh nghiệp 2020. Cha mẹ có thể chuyển giao cổ phần cho con cái để phân phối dòng tiền cổ tức (để con chi tiêu, học tập), nhưng vẫn giữ nguyên quyền biểu quyết chi phối (Voting control) để quản lý định đoạt tài sản gốc, ngăn chặn con cái tự ý thế chấp hoặc bán tháo tài sản gia tộc khi chưa đủ trưởng thành.

Chương 5: Chiến Lược Cân Bằng Di Sản

Phần 5: Điều 644 Bộ Luật Dân Sự 2015

Chỉ dẫn pháp lý:

Kỹ thuật Cân bằng Di sản (Estate Equalization) giúp phân bổ tài sản công bằng cho các con mà không cần chia cắt cơ học BĐS gốc, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt Luật Thừa kế.

1. Thách thức từ quyền thừa kế bắt buộc (Điều 644 BLDS 2015)

Theo quy định, những người thuộc diện: **Vợ/chồng, con chưa thành niên, con đã thành niên nhưng không có khả năng lao động, cha, mẹ** của người lập di chúc vẫn được hưởng phần di sản bằng $\frac{2}{3}$ suất của một người thừa kế theo pháp luật**, ngay cả khi họ không được hưởng theo nội dung di chúc.

2. Bù đắp thanh khoản bằng Bảo hiểm Di sản để cân bằng di chúc

Để tránh việc con trưởng bị các con thứ khởi kiện đòi phân chia biệt thự theo Điều 644, cha mẹ sử dụng các công cụ tài chính thanh khoản cao như các sản phẩm bảo hiểm di sản. Quyền lợi chi trả bằng tiền mặt khi cha mẹ qua đời sẽ hoạt động như một nguồn tiền mặt lập tức để phân phối công bằng cho các con thứ, giữ cho sổ đỏ BĐS gốc trong FHC hoàn toàn thuộc quyền kiểm soát của con trưởng.

Chương 6: Tối Ưu Đòn Bẩy BĐS Bằng Arbitrage Spread

Phần 6: Thông tư 06/2023/TT-NHNN

Chỉ dẫn pháp lý:

Kỹ thuật Arbitrage sử dụng đòn bẩy thế chấp BĐS phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về mục đích sử dụng vốn vay và kiểm soát giải ngân của Ngân hàng Nhà nước.

1. Tuân thủ mục đích sử dụng vốn vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước

Theo **Thông tư 06/2023/TT-NHNN** (sửa đổi Thông tư 39/2016/TT-NHNN), ngân hàng thương mại bị nghiêm cấm cho vay để đầu tư các dự án/giao dịch không đủ điều kiện pháp lý hoặc cho vay không kiểm soát được dòng tiền giải ngân. Phương án vay vốn thế chấp BĐS để tối ưu dòng tiền đầu tư tài chính phải được cấu trúc dưới dạng **Vay tiêu dùng tự có** hoặc **Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh** có chứng từ thực tế, giải ngân qua bên thứ ba cung cấp hàng hóa/dịch vụ hợp pháp.

2. Phân bổ vào định chế tài chính được cấp phép

Nguồn vốn sau khi tối ưu đòn bẩy phải được đầu tư trực tiếp vào các định chế tài chính chính thức chịu sự quản lý của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (quỹ mở, trái phiếu doanh nghiệp nhóm A), đảm bảo dòng tiền đầu tư an toàn pháp lý tuyệt đối.

Bảng Tự Đánh Giá Rủi Ro Gia Sản BĐS

Công cụ tự chẩn đoán bảo mật

Tích chọn ô phù hợp với thực tế danh mục của bạn (Mỗi ô chọn tương ứng 20 điểm):

☐ Tiêu chí Đánh giá Pháp lý & Thuế BĐS	Điểm
☐ Hợp đồng thuê nhà quy định rõ ràng bên chịu thuế và đã đăng ký Mẫu 01/BDS chính xác với cơ quan thuế địa phương.	20
☐ Tổng doanh thu từ tất cả BĐS do cá nhân đứng tên (bao gồm cả vợ/chồng) được cơ cấu hợp lý dưới ngưỡng 1 tỷ/năm để tối ưu miễn thuế.	20
☐ Các khoản thanh toán nhận tiền thuê trong quá khứ đã được rà soát nội dung kỹ lưỡng, phòng ngừa rủi ro hồi tố 5 - 10 năm qua ngân hàng.	20
☐ Tài sản lớn (>30 tỷ) đã được hoạch định chuyển giao di sản sang mô hình pháp nhân gia đình (FHC) để tránh thuế chuyển nhượng và phân mảnh.	20
☐ Đã chuẩn bị sẵn sàng các công cụ tài chính thanh khoản cao (bảo hiểm di sản/quỹ đầu tư) để cân bằng quyền thừa kế và tuân thủ Điều 644 BLDS 2015.	20

Thang đo mức độ an toàn gia sản:

- 80 - 100 điểm: **An toàn cao.** Tiếp tục tối ưu hóa hiệu suất tài sản bằng đòn bẩy Arbitrage.
- 40 - 60 điểm: **Rủi ro trung bình.** Tồn tại lỗ hổng thuế hồi tố và nguy cơ xảy ra tranh chấp thừa kế.
- 0 - 20 điểm: **Báo động đỏ.** Cần liên hệ ngay chuyên gia để tái cơ cấu dòng tiền và tài sản khẩn cấp.

Lời Kết Từ Chuyên Gia Nguyễn Ngọc Ung,

Tài sản lớn là thành quả của cả cuộc đời lao động và tích lũy bền bỉ. Tuy nhiên, việc giữ gìn và chuyển giao di sản đó sang thế hệ tiếp theo mà vẫn bảo toàn nguyên vẹn giá trị là một nghệ thuật quản trị tài chính đòi hỏi tính kỷ luật và sự hiểu biết pháp lý sâu sắc. Hy vọng cuốn cẩm nang này đã cung cấp cho bạn những góc nhìn chiến lược sắc bén nhất để bắt đầu hành trình hoạch định an toàn cho tương lai gia tộc.

KHUNG KÝ ĐỒNG THUẬN GIA ĐÌNH (FAMILY AGREEMENT)

(Sử dụng để xác nhận sự thống nhất định hướng hoạch định tài sản giữa các thành viên chủ chốt)

Thế Hệ Thứ Nhất (Sáng Lập)

Thế Hệ Thứ Hai (Kế Thừa)

Họ tên & Chữ ký

Họ tên & Chữ ký

TƯ VẤN THUẾ & GIA SẢN BDS 1:1

Trực tiếp 30 phút trao đổi bảo mật cùng Chuyên gia để thiết kế mô hình FHC.



Quét
Đăng Ký