

Số: 650 /CTTPHCM-TTHT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2025

V/v chính sách thuế liên quan lĩnh vực quản lý
vận hành dự án khu dân cư

Kính gửi:

- Các Công ty cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- Các Ban quản trị nhà chung cư;
- Các tổ chức khác liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.

Thực hiện Văn bản số 7961/UBND-ĐT ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp hành pháp luật về công tác quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố, giao Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn các doanh nghiệp là Chủ đầu tư dự án nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện các nghĩa vụ thuế (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp...) theo quy định pháp luật. Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn như sau:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023:

“Điều 145. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư.

2. Hội nghị nhà chung cư phải tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị nhà chung cư và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ kỹ với Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư;

e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư;

g) Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

...

Điều 146. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan quản lý nhà ở thành lập Ban quản trị hoặc giao đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 147 và Điều 148 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị nhà chung cư, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

5. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; xác định số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư; tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư; cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

e) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao hồ sơ nhà chung cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư;

g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.

...

Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật này.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

...

g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

...

Điều 149. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang

máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 150 của Luật này.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

...

Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

...

Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

...

7. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư.

8. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được

ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

...
 Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

...
 2. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch.

4. Ban quản trị thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; trường hợp nhà chung cư không bắt buộc phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tự thỏa thuận phương án quản lý nhà chung cư.

...
 Điều 7. Các hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

1. Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

c) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định tại khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị.

...

Điều 15. Hội nghị nhà chung cư lần đầu

...

4. Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

...

đ) Các nội dung quy định tại điểm d khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận, thống nhất với đơn vị quản lý vận hành;

e) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng nhà chung cư;

...

i) Các nội dung khác phải thông qua Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này hoặc các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư.

...

Điều 29. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành và Ban quản trị. Trong trường hợp bầu Ban quản trị mới tại Hội nghị nhà chung cư lần đầu mà chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị theo quy định tại Điều 23 của Quy chế này thì các bên thực hiện quyền và trách nhiệm quản lý vận hành theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Sau khi Ban quản trị được công nhận thì thỏa thuận, thống nhất ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

...

3. Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có các nội dung sau đây:

- a) Họ tên, địa chỉ, người đại diện tham gia ký kết hợp đồng;*
- b) Quy mô, diện tích các bộ phận trong và ngoài nhà chung cư thuộc phần sở hữu chung cần quản lý vận hành;*
- c) Nội dung và yêu cầu về chất lượng, thời gian, địa điểm cung cấp dịch vụ quản lý vận hành;*
- d) Giá dịch vụ quản lý vận hành tính theo đơn vị mét vuông (m²) sử dụng; phương thức đóng các khoản phí;*
- đ) Thời hạn thực hiện hợp đồng dịch vụ;*
- e) Các trường hợp chấm dứt hợp đồng, thời gian và trách nhiệm thông báo của các bên trước khi chấm dứt hợp đồng;*
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm phối hợp của các bên; việc xử lý các tranh chấp về nội dung của hợp đồng;*
- h) Các thỏa thuận khác;*
- i) Hiệu lực của hợp đồng.*

4. Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật dân sự.

...

Điều 30. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó.

...

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ:

“Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

...

7. Người bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác được ủy nhiệm cho bên thứ ba lập hóa đơn điện tử cho hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Hóa đơn được ủy nhiệm cho bên thứ ba lập vẫn phải thể hiện tên đơn vị bán là bên ủy nhiệm. Việc ủy nhiệm phải được xác định bằng văn bản giữa bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm thể hiện đầy đủ các thông tin về hóa đơn ủy nhiệm (mục đích ủy nhiệm; thời hạn ủy nhiệm; phương thức thanh toán hóa đơn ủy nhiệm) và phải thông báo cho cơ quan thuế khi đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử. Trường hợp hóa đơn ủy nhiệm là hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế thì bên ủy nhiệm phải chuyển dữ liệu hóa đơn điện tử đến cơ quan thuế thông qua tổ chức cung cấp dịch vụ. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể nội dung này.

...

Căn cứ Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng:

“Điều 5. Các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT

...

7. Các trường hợp khác:

Cơ sở kinh doanh không phải kê khai, nộp thuế trong các trường hợp sau:

...

d) Các khoản thu hộ không liên quan đến việc bán hàng hoá, dịch vụ của cơ sở kinh doanh...”

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp,

Căn cứ các quy định nêu trên, Cục Thuế Thành phố hướng dẫn về nguyên tắc chính sách thuế đối với hoạt động quản lý vận hành chung cư như sau:

Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Đơn vị quản lý, vận hành chung cư khi cung cấp dịch vụ quản lý vận hành chung cư phải lập hóa đơn GTGT, kê khai nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định của pháp luật về thuế.

Giá dịch vụ quản lý vận hành chung cư theo quy định tại Điều 151 Luật Nhà ở; Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m² diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư đó.

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định Khoản 1 Điều 7 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

Tùy theo hợp đồng giữa Ban quản trị (được Hội nghị nhà chung cư thành lập và bầu ra Ban quản trị)/Chủ đầu tư (đối với nhà chung cư chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu) với đơn vị quản lý vận hành chung cư, thì đơn vị quản lý vận hành chung cư thu tiền, lập hóa đơn và kê khai, nộp thuế đối với dịch vụ cung cấp theo quy định. Cụ thể:

- Trường hợp hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo hình thức tự quản lý vận hành phù hợp theo quy định pháp luật về nhà ở (Ban quản trị được thành lập để thu tiền các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và cung cấp dịch vụ quản lý vận hành) thì Ban quản trị khi phát sinh hoạt động cung ứng dịch vụ nêu trên phải kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Việc sử dụng hóa đơn của Ban quản trị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP.

- Trường hợp hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn, thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện dịch vụ quản lý vận hành trọn gói (chỉ giao Ban quản trị đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư ký kết hợp đồng), đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trực tiếp cung cấp dịch vụ, thu tiền dịch vụ từ chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; ký hợp đồng mua hàng hóa, dịch vụ và nhận hóa đơn từ các nhà cung cấp đối với các hàng hóa, dịch vụ (như dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng...) thì khi thu tiền dịch vụ quản lý vận hành, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải lập hóa đơn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN đối với dịch vụ cung cấp theo quy định.

- Trường hợp hội nghị nhà chung cư quyết định thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư chỉ thực hiện dịch vụ quản lý vận hành chung. Tuy vậy, trong hợp đồng giữa Ban quản trị/Chủ đầu tư và đơn vị quản lý

vận hành có thỏa thuận về việc Ban quản trị/Chủ đầu tư chỉ định đơn vị quản lý vận hành ký hợp đồng hoặc ủy quyền ký hợp đồng với các bên thứ 3 thực hiện cung cấp các hàng hóa, dịch vụ liên quan khác... thì các đơn vị căn cứ hợp đồng cụ thể để xác định nghĩa vụ, trách nhiệm, doanh thu của các bên để lập hóa đơn đối với hàng hóa, dịch vụ cung cấp, kê khai, nộp thuế theo đúng quy định.

Các Đơn vị chịu trách nhiệm về việc ký kết hợp đồng quản lý vận hành chung cư theo đúng quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông báo các Đơn vị biết để căn cứ tình hình thực tế tại Đơn vị thực hiện theo đúng quy định. *MMW*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- Phòng NVDTPC;
- Các CCT quận huyện, khu vực và thành phố Thủ Đức;
- Lưu: VT, TTHT (ndkhoa - 5b).

ID: 152336

