

**THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 6 TP HÀ NỘI**

Số: **9375**/TCS6-NVDTPC

V/v: phối hợp tuyên truyền chính sách
thuế liên quan lĩnh vực quản lý, vận
hành tòa nhà chung cư

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thanh Xuân, ngày **01** tháng **4** năm 2026

Kính gửi:

- UBND phường Thanh Xuân
- UBND phường Phương Liệt
- UBND phường Khương Đình

Từ thực tiễn các năm qua, các tòa nhà chung cư trên địa bàn TP Hà Nội cũng như tại địa bàn Thuế cơ sở 6 TP Hà Nội quản lý phát triển rất nhanh. Cùng với sự phát triển đó, công tác quản lý, vận hành, tài chính tại các nhà chung cư ngày càng phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro trong việc chấp hành pháp luật về thuế. Để đảm bảo tính tuân thủ pháp luật về thuế và tăng cường sự minh bạch trong quản lý tài chính, vận hành của nhà chung cư, Thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội đã ban hành công văn hướng dẫn chính sách thuế liên quan lĩnh vực quản lý, vận hành tòa nhà chung cư gửi các doanh nghiệp là Chủ đầu tư dự án nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị 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 GTGT, thuế TNDN, thuế TNCN...) theo quy định pháp luật.

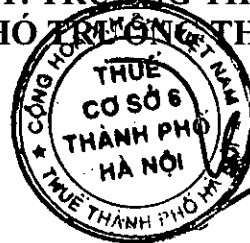
Thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội chuyển UBND các phường nội dung tuyên truyền để đăng tải trên cổng thông tin điện tử UBND phường để người nộp thuế quan tâm, nắm bắt và cập nhật chính sách mới và thực hiện cho đúng quy định. *m*

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, NVDTPC (Diễn).

**KT. TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ
PHỐ THANH XUÂN THUẾ CƠ SỞ**



Dương Đức Thắng

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 6 TP HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 9374 /TCS6-NVDTPC

Thanh Xuân, ngày 01 tháng 4 năm 2026

V/v: Chính sách thuế liên quan lĩnh vực
quản lý, vận hành tòa nhà chung cư

Kính gửi:

- Các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà chung cư
- 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.

Từ thực tiễn các năm qua, các tòa nhà chung cư trên địa bàn TP Hà Nội cũng như tại địa bàn Thuế cơ sở 6 TP Hà Nội quản lý phát triển rất nhanh. Cùng với sự phát triển đó, công tác quản lý, vận hành, tài chính tại các nhà chung cư ngày càng phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro trong việc chấp hành pháp luật về thuế. Để đảm bảo tính tuân thủ pháp luật về thuế và tăng cường sự minh bạch trong quản lý tài chính, vận hành của nhà chung cư, Thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội thông tin đến các doanh nghiệp là Chủ đầu tư dự án nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị 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 GTGT, thuế TNDN, thuế TNCN...) theo quy định pháp luật như sau:

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ VỊ TRÍ PHÁP LÝ CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“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 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;

h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

...

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 phân 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 (m^2) 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 m^2 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 các quy định trên, Ban Quản trị là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, có nhiệm vụ thay mặt cư dân quản lý, sử dụng phần sở hữu chung và quỹ bảo trì của nhà chung cư, bảo đảm việc vận hành, khai thác nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật.

Ban Quản trị không có tư cách pháp nhân, hoạt động trên cơ sở biên bản bầu, quyết định công nhận của cơ quan có thẩm quyền và quy chế hoạt động nội bộ được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Ban Quản trị được đăng ký con dấu và mở tài khoản ngân hàng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; bảo đảm công khai, minh bạch. Trong quá trình hoạt động, nếu phát sinh các khoản thu - chi có yếu tố sinh lời (cho thuê diện tích thuộc phần sở hữu chung, khai thác quảng cáo, hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ tiện ích, trông giữ xe v.v.) do Ban quản trị trực tiếp thu tiền, ký hợp đồng và cung cấp dịch vụ, không trái với các quy định của pháp luật thì thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật thuế và phải thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế.

II. NGHĨA VỤ THUẾ CỦA BAN QUẢN TRỊ

Trên cơ sở Ban quản trị nhà chung cư được thành lập hợp pháp theo Luật Nhà ở, được giao quản lý tài chính và được mở, sử dụng tài khoản để tiếp nhận, chi trả các khoản kinh phí, khi phát sinh hoạt động tạo doanh thu, thu nhập thì việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước được xác định theo pháp luật thuế.

1. Về đăng ký, quản lý thuế

Thực hiện theo Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo đó, tổ chức có phát sinh nghĩa vụ thuế phải thực hiện đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế và cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan thuế.

- Hồ sơ gồm: Tờ khai mẫu 05-ĐK-TCT (ban hành kèm theo Thông tư số 86/2024/TT-BTC ngày 23/12/2024 của Bộ Tài chính), Quyết định công nhận Ban quản trị, CCCD của Trưởng Ban quản trị, Giấy ủy quyền, Văn bản xác nhận địa chỉ.

- Nộp hồ sơ tại Trung tâm dịch vụ hành chính công hoặc qua Cổng thông tin dịch vụ công quốc gia <https://dichvucong.gdt.gov.vn>.

- Thời hạn giải quyết: trong vòng 03 ngày làm việc, cơ quan thuế cấp mã số thuế riêng cho Ban quản trị; sau đó Ban quản trị mở tài khoản ngân hàng riêng.

2. Về thuế giá trị gia tăng

- Căn cứ Điều 3 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15 quy định về đối tượng chịu thuế:

“Hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, trừ các đối tượng quy định tại Điều 5 của Luật này.”

- Căn cứ Điều 14 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP quy định về nguyên tắc xác định giá tính thuế GTGT:

“1. Giá tính thuế đối với các loại hàng hóa, dịch vụ quy định tại Mục này:

a) Bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm ngoài giá hàng hóa, dịch vụ mà cơ sở kinh doanh được hưởng.

b) Không bao gồm các khoản thu không liên quan đến bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của cơ sở kinh doanh: ...các khoản thu hộ, ...”

Do vậy, trường hợp Ban quản trị có hoạt động cung ứng dịch vụ, cho thuê diện tích thuộc phần sở hữu chung, khai thác quảng cáo, hạ tầng kỹ thuật, hợp tác kinh doanh, cung cấp dịch vụ tiện ích hoặc hoạt động khác thuộc diện chịu thuế GTGT thì phải thực hiện kê khai, nộp thuế theo quy định.

Đối với các khoản **thu hộ - chỉ hộ**, không phát sinh lợi ích của Ban quản trị thì không thuộc doanh thu tính thuế.

3. Về thuế thu nhập doanh nghiệp

- Căn cứ Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15

+ Tại Điều 2 quy định về người nộp thuế:

“Điều 2. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế theo quy định của Luật này (sau đây gọi là doanh nghiệp), bao gồm:

...

đ) Tổ chức khác có hoạt động sản xuất, kinh doanh có thu nhập.”

+ Tại khoản 1 Điều 3 quy định thu nhập chịu thuế:

“1. Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và thu nhập khác quy định tại khoản 2 Điều này.”

+ Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 12 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP quy định về phương pháp tính thuế:

“ 1. Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ tính thuế được tính bằng thu nhập tính thuế nhân với thuế suất, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này.

...

5. Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã được thành lập theo quy định của Luật Hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác quy định tại các điểm c, d và e khoản 1 Điều 2 của Nghị định này có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp (trừ thu nhập được miễn thuế quy định tại Điều 4 của Nghị định này) mà các đơn vị này hạch toán được doanh thu nhưng không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động sản xuất, kinh doanh thì kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hoá, dịch vụ, cụ thể như sau:

a) Đối với dịch vụ (bao gồm cả lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay): 5%. Riêng dịch vụ trong lĩnh vực giáo dục, y tế, biểu diễn nghệ thuật: 2%;

b) Đối với sản xuất, kinh doanh hàng hoá: 1%;

c) Đối với hoạt động khác: 2%.”

Như vậy, trường hợp Ban quản trị có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ hoặc có thu nhập khác như: Cho thuê phần diện tích thuộc quyền quản lý; lãi tiền gửi; cung cấp dịch vụ tiện ích; hợp tác khai thác dịch vụ;... thì phải xác định và kê khai nộp thuế TNDN theo quy định.

Nguyên tắc chung: có thu nhập chịu thuế → phát sinh nghĩa vụ thuế.

4. Về thuế thu nhập cá nhân

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 và các luật sửa đổi, bổ sung; Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15, Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14, trường hợp Ban quản trị nhà chung cư thực hiện chi trả tiền công, tiền thù lao, tiền thưởng hoặc các khoản lợi ích khác cho cá nhân thì Ban quản trị có trách nhiệm khấu trừ thuế trước khi chi trả đối với các khoản thu nhập thuộc diện chịu thuế; đồng thời thực hiện kê khai, nộp số thuế đã khấu trừ vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Với tư cách là tổ chức trả thu nhập, Ban quản trị thực hiện nghĩa vụ khấu trừ, kê khai và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

5. Về hóa đơn, chứng từ

+ Tại khoản 3, Điều 1, Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ:

“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);...

Khi phát sinh hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, Ban quản trị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và Nghị định số 70/2025/NĐ-CP của Chính phủ về hóa đơn, chứng từ.

Căn cứ các văn bản quy định nêu trên, Trường hợp Ban quản trị chung cư được thành lập theo đúng quy định của pháp luật, có phát sinh các khoản thu chi liên quan đến hoạt động quản lý nhà chung cư bao gồm dịch vụ quản lý, vận hành chung cư của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, các hoạt động thu phí quản lý, cho thuê, quảng cáo, trông giữ xe, khai thác mặt bằng ... do Ban quản trị trực tiếp thu tiền, ký hợp đồng và cung cấp dịch vụ, không trái với các quy định của pháp luật thì:

- Ban quản trị là tổ chức không phải doanh nghiệp nhưng có phát sinh hoạt động cung ứng dịch vụ thì phải kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN theo quy định.

- Trường hợp BQT không thực hiện được đầy đủ chế độ sổ sách kế toán thì phải thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp, nộp thuế TNDN theo tỷ lệ % trên doanh thu.

- Trường hợp BQT thường xuyên có hoạt động cung ứng dịch vụ, cần có hóa đơn để giao cho khách hàng thì thực hiện đăng ký phát hành, sử dụng hóa đơn theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và Nghị định số 70/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về hóa đơn chứng từ.

- Đối với các khoản thu hộ, chi hộ theo quy định của pháp luật không liên quan đến việc cung cấp dịch vụ của BQT thì BQT không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT, không phải lập hóa đơn GTGT theo quy định.

III. RỦI RO, CHẾ TÀI XỬ LÝ VÀ KHUYẾN NGHỊ THỰC HIỆN

Việc thực hiện đúng quy định về đăng ký, kê khai và nộp thuế là nghĩa vụ pháp lý, đồng thời là biện pháp bảo đảm sự minh bạch, uy tín và an toàn tài chính của Ban Quản trị (BQT) nhà chung cư trong quá trình quản lý, sử dụng các nguồn thu hợp pháp.

1. Rủi ro pháp lý nếu không tuân thủ

Trường hợp BQT không thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ thủ tục đăng ký, kê khai, nộp thuế đối với các khoản thu phát sinh (như cho thuê diện tích chung, quảng cáo, khai thác hạ tầng, dịch vụ...), hành vi này có thể bị xác định là vi phạm quy định về thuế.

Khi đó, cơ quan thuế có thể xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, với các hình thức sau:

- Phạt tiền;
- Truy thu số thuế còn thiếu;
- Tính tiền chậm nộp;
- Áp dụng nghĩa vụ thuế bổ sung nếu cần thiết.



2. Trách nhiệm hình sự trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng

Trường hợp BQT có hành vi cố ý không kê khai, kê khai sai, che giấu doanh thu hoặc lập sổ sách kế toán không trung thực nhằm trốn thuế, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, có thể bị xem xét truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Chương XVI – Các tội phạm về kinh tế của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), bao gồm:

- Tội trốn thuế (Điều 200);
- Tội vi phạm quy định về kế toán gây hậu quả nghiêm trọng (Điều 221);
- Hoặc các tội danh khác có liên quan, tùy theo tính chất và mức độ vi phạm

3. Thực tiễn cảnh báo

Trong thời gian gần đây, Bộ Công an đã khởi tố nhiều vụ án liên quan đến hành vi vi phạm chế độ kế toán, trốn thuế hoặc sử dụng sai mục đích các khoản kinh phí tập thể, gây hậu quả nghiêm trọng cho ngân sách nhà nước. Những vụ việc này là bài học cảnh báo quan trọng, cho thấy yêu cầu về tính công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Ban Quản trị là hết sức cần thiết.

4. Khuyến nghị thực hiện

Để phòng ngừa rủi ro pháp lý và bảo đảm tuân thủ đúng quy định, Ban Quản trị cần chủ động:

- Lập sổ sách, chứng từ kế toán riêng cho các khoản thu - chi phát sinh từ hoạt động khai thác diện tích chung;

- Mở tài khoản ngân hàng riêng để quản lý các khoản kinh phí này, bảo đảm công khai, tách biệt với quỹ bảo trì và quỹ hoạt động thường xuyên;

- Đăng ký mã số thuế và thực hiện kê khai, nộp thuế điện tử theo hướng dẫn của cơ quan thuế;

- Thuê hoặc ủy quyền cho đơn vị kế toán – tư vấn thuế chuyên nghiệp để được hướng dẫn, hỗ trợ nghiệp vụ, bảo đảm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

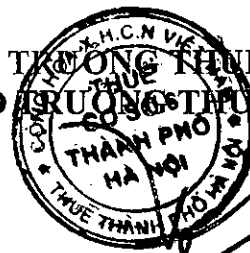
Thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội thông báo đến các Đơn vị biết để căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị thực hiện đúng quy định.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đc Trưởng TCS (để bc);
- Tổ QLTK, QLDN 1,2 (để p/h tuyên truyền);
- Lưu: VT, NVDTPC_(Diem).

KT. TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ



Dương Đức Thắng