

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 97454/CT-TTHT
V/v chính sách thuế GTGT đối với khoản thu phí
dịch vụ quản lý tòa nhà

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Liên danh Contrexim 1 - Thái Hà
(Đ/c: tòa nhà 102 Thái Thịnh, P. Trung Liệt, Q. Đống Đa, Hà Nội)
MST: 0101615761

Trả lời công văn số 152/2019/CV/CN2-LD ngày 28/10/2019 của Công ty CP Contrexim số 1 đại diện cho Liên danh Contrexim 1 - Thái Hà hỏi về chính sách thuế GTGT đối với phí dịch vụ quản lý tòa nhà, Cục Thuế-TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2019 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam

+ Tại Điều 3 quy định về đối tượng chịu thuế GTGT:

“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.”

+ Tại Điều 5 quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT.

- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 ngày 19/06/2013 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam sửa đổi một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, quy định về việc sửa đổi, bổ sung các khoản 4, 7, 8, 11, 15, 17, 23 và 25 Điều 5.

- Căn cứ khoản 1 Điều 3 Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật Thuế quy định về bổ sung khoản 3a vào khoản 3 Điều 5 của Luật Thuế giá trị gia tăng.

- Căn cứ khoản 1 Điều 1 Luật số 106/2016/QH13 ngày 16/04/2016 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế GTGT, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Quản lý thuế quy định về sửa đổi, bổ sung các Khoản 1, 9 và 23 Điều 5 Luật Thuế GTGT.

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của 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 của Luật thuế Giá trị gia tăng.

+ Tại khoản 1 Điều 7 quy định về giá tính thuế GTGT:

“2. Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở sản xuất, kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế GTGT. Đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt nhưng chưa có thuế GTGT.”

+ Tại khoản 5 Điều 12 quy định về cách xác định số thuế GTGT phải nộp khi áp dụng phương pháp khấu trừ thuế GTGT:

“5. Xác định số thuế GTGT phải nộp:

Số thuế GTGT phải nộp = Số thuế GTGT đầu ra - Số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ

Trong đó:

a) Số thuế giá trị gia tăng đầu ra bằng tổng số thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ bán ra ghi trên hóa đơn giá trị gia tăng.

Thuế giá trị gia tăng ghi trên hóa đơn giá trị gia tăng bằng giá tính thuế của hàng hóa, dịch vụ chịu thuế bán ra nhân (x) với thuế suất thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ đó.

Trường hợp sử dụng chứng từ ghi giá thanh toán là giá đã có thuế GTGT thì thuế GTGT đầu ra được xác định bằng giá thanh toán trừ (-) giá tính thuế quy định tại khoản 12 Điều 7 Thông tư này.

Cơ sở kinh doanh thuộc đối tượng tính thuế theo phương pháp khấu trừ thuế khi bán hàng hóa, dịch vụ phải tính và nộp thuế GTGT của hàng hóa, dịch vụ bán ra. Khi lập hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ, cơ sở kinh doanh phải ghi rõ giá bán chưa có thuế, thuế GTGT và tổng số tiền người mua phải thanh toán. Trường hợp hóa đơn chỉ ghi giá thanh toán (trừ trường hợp được phép dùng chứng từ đặc thù), không ghi giá chưa có thuế và thuế GTGT thì thuế GTGT của hàng hóa, dịch vụ bán ra phải tính trên giá thanh toán ghi trên hóa đơn, chứng từ.

...

b) Thuế GTGT đầu vào bằng (=) tổng số thuế GTGT ghi trên hóa đơn GTGT mua hàng hóa, dịch vụ (bao gồm cả tài sản cố định) dùng cho sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT, số thuế GTGT ghi trên chứng từ nộp thuế của hàng hóa nhập khẩu hoặc chứng từ nộp thuế GTGT thay cho phía nước ngoài theo hướng dẫn của Bộ Tài chính áp dụng đối với các tổ chức nước ngoài không có tư cách pháp nhân Việt Nam và cá nhân nước ngoài kinh doanh hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam.

Trường hợp hàng hóa, dịch vụ mua vào là loại được dùng chứng từ đặc thù ghi giá thanh toán là giá đã có thuế GTGT thì cơ sở được căn cứ vào giá đã có thuế và phương pháp tính hướng dẫn tại khoản 12 Điều 7 Thông tư này để xác định giá chưa có thuế và thuế GTGT đầu vào.

Số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ được xác định theo nguyên tắc, điều kiện khấu trừ thuế GTGT quy định tại Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Điều 17 Thông tư này.”

- Căn cứ Điểm n khoản 3 điều 5 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP hướng dẫn Luật Thuế thu nhập quy định:

“- Trường hợp các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia kết quả kinh doanh bằng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh thu để xác định thu nhập trước thuế là số tiền bán hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng: Các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phải cử ra một bên làm đại diện có trách nhiệm xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu, chi phí, xác định lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp chia cho từng bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh. Mỗi bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh tự thực hiện nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp của mình theo quy định hiện hành.

- Trường hợp các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia kết quả kinh doanh bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thì doanh thu để xác định thu nhập chịu thuế là số tiền bán hàng hóa, dịch vụ theo hợp đồng. Các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh phải cử ra một bên làm đại diện có trách nhiệm xuất hóa đơn, ghi nhận doanh thu, chi phí và kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp thay cho các bên còn lại tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh.”

- Căn cứ Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 12/01/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc công bố khung giá dịch vụ chung cư.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Liên danh Constrexim 1 - Thái Hà là chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại phường Cổ Nhuế 2, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội (Công ty CP Constrexim số 1 được các bên trong Liên danh cử làm đại diện để kê khai, nộp các loại thuế phát sinh của Liên danh) đã ký hợp đồng để bán căn hộ chung cư thuộc Dự án cho các cá nhân. Theo hợp đồng đã ký, Liên danh sẽ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà và thu phí của các chủ căn hộ và theo ủy quyền giữa các bên thì:

- Phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà thuộc đối tượng chịu thuế GTGT, khi thu phí quản lý vận hành tòa nhà của các tổ chức, cá nhân theo hợp đồng, Công ty CP Constrexim số 1 - đại diện của Liên danh phải lập hóa đơn và kê khai nộp thuế GTGT theo quy định. Công ty phải kê khai, hạch toán riêng phần doanh thu, chi phí của Liên danh với phần hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Về nội dung xác định mức phí quản lý vận hành tòa nhà đã bao gồm thuế GTGT hay chưa bao gồm thuế GTGT thì đề nghị Liên danh căn cứ vào hợp đồng, thỏa thuận của hai bên để xác định số thuế phải nộp theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 và khoản 5 Điều 12 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên để tự xác định.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời đề Liên danh Contrexim 1 - Thái Hà được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. TKT7;
- P. DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Tiên Trường