TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

Số: 10429/CT-TTHT
V/v trả lời vướng mắc chính sách thuế liên quan đến hoạt động của Ban quản trị tòa nhà chung cư

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2020

Kính gửi: Chi cục Thuế Quận Tây Hồ

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 14311/CCT-TT-HTNNT đề ngày 18/12/2019, công văn số 453/CCT-TT-HTNNT đề ngày 20/01/2020 và công văn số 651/CCT-HTNNT đề ngày 06/02/2020 của Chi cục Thuế Quận Tây Hồ nội dung vướng mắc về chính sách thuế liên quan đến hoạt động của Ban quản trị chung cư Ecolife Tây Hồ, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư:

+ Tại Điều 10 quy định về quản lý vận hành nhà chung cư.

+ Tại Điều 17 quy định về ban quản trị nhà chung cư.

+ Tại Điều 42 quy định về trách nhiệm và quyền của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT 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.

+ Tại Điều 2 quy định về đối tượng chịu thuế:

"Đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng (GTGT) là hàng hóa, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam (bao gồm cả hàng hóa, dịch vụ mua của tổ chức, cá nhân ở nước ngoài), trừ các đối tượng không chịu thuế GTGT hướng dẫn tại Điều 4 Thông tư này."

+ Tại Điều 5 quy định về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế:

"1. Tổ chức, cá nhân nhận các khoản thu về bồi thường bằng tiền (bao gồm cả tiền bồi thường về đất và tài sản trên đất khi bị thu hồi đất theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền), tiền thưởng, tiền hỗ trợ, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác.

...Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận tiền của tổ chức, cá nhân để thực hiện dịch vụ cho tổ chức, cá nhân như sửa chữa, bảo hành, khuyến mại, quảng cáo thì phải kê khai, nộp thuế theo quy định.

…

...7. Các trường hợp khác:

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

+ Tại khoản 2 Điều 13 quy định phương pháp tính trực tiếp trên GTGT:

"- Tổ chức kinh tế khác không phải là doanh nghiệp, hợp tác xã, trừ trường hợp đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ".

- Căn cứ khoản 5 Điều 3 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của 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 quy định về phương pháp tính thuế TNDN:

"5. Đơn vị sự nghiệp, tổ chức khác không phải là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, doanh nghiệp nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp có hoạt động kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp mà các đơn vị này xác định được doanh thu nhưng không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh thì kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính theo tỷ lệ % trên doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ, cụ thể như sau:

+ Đối với dịch vụ (bao gồm cả lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay): 5%.

Riêng hoạt động giáo dục, y tế, biểu diễn nghệ thuật: 2%.

+ Đối với kinh doanh hàng hóa: 1%.

+ Đối với hoạt động khác: 2%....".

- Căn cứ Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, hướng dẫn về cấp hóa đơn do Cục Thuế đặt in:

+ Tại Điều 11 quy định về đối tượng cơ quan thuế bán hóa đơn:

"a) Tổ chức không phải là doanh nghiệp nhưng có hoạt động kinh doanh (bao gồm cả hợp tác xã, nhà thầu nước ngoài, ban quản lý dự án).

Tổ chức không phải là doanh nghiệp nhưng có hoạt động kinh doanh là các tổ chức có hoạt động kinh doanh nhưng không được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và pháp luật kinh doanh chuyên ngành khác."

+ Tại Điều 12 quy định về bán hóa đơn do Cục Thuế đặt in.

+ Tại Điều 13 quy định về cấp hóa đơn do Cục Thuế đặt in:

"1. Cơ quan thuế cấp hóa đơn cho các tổ chức không phải là doanh nghiệp, hộ và cá nhân không kinh doanh nhưng có phát sinh hoạt động bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ cần có hóa đơn để giao cho khách hàng.

…

3. Cơ quan thuế cấp hóa đơn lẻ cho việc bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ được xác định như sau:

- Đối với tổ chức: Cơ quan thuế quản lý địa bàn nơi tổ chức đăng ký mã số thuế hoặc nơi tổ chức đóng trụ sở hoặc nơi được ghi trong quyết định thành lập.

…

Trường hợp tổ chức, hộ và cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê thì cơ quan thuế quản lý địa bàn có bất động sản thực hiện cấp hóa đơn lẻ.

Tổ chức, hộ, cá nhân có nhu cầu sử dụng hóa đơn lẻ phải có đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ (mẫu số 3.4 Phụ lục 3 ban hành kèm theo Thông tư này)..."

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

Trường hợp Ban quản trị chung cư Ecolife Tây Hồ khóa I nhiệm kỳ 2018-2021 (sau đây gọi tắt là BQT) 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, thu quảng cáo, cho thuê địa điểm kích sóng di động, cho thuê địa điểm đặt tủ bán nước tự động, trông giữ xe... 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư số 219/2013/TT-BTC và khoản 5 Điều 3 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

- Trường hợp BQT thường xuyên có hoạt động cung ứng dịch vụ, cần có hóa đơn để giao cho khách hàng thì cơ quan thuế thực hiện bán hóa đơn do Cục Thuế đặt in theo quy định tại Điều 12 Thông tư số 39/2014/TT-BTC. Trường hợp BQT cung cấp dịch vụ (không phải hoạt

động kinh doanh) mà cần có hóa đơn để cấp cho khách hàng thì cơ quan thuế thực hiện cấp hóa đơn lẻ theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 39/2014/TT-BTC.

- 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 tại khoản 7 Điều 5 Thông tư số 219/2013/TT-BTC.

Cục Thuế TP Hà Nội đề nghị Chi cục Thuế Quận Tây Hồ nghiên cứu các căn cứ pháp lý trích dẫn nêu trên và tình hình thực tế của đơn vị để hướng dẫn Ban quản trị thực hiện đúng quy định.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Chi cục Thuế Quận Tây Hồ được biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện./.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2).

Nguyễn Tiến Trường

VBPL-TS24CORP
www.TS24.com.vn