

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 10086 /CT-TTHT  
V/v: Chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển nhà Daewon Thủ Đức  
Địa chỉ: Số 1 ấp 3 (khu đô thị mới An Phú), phường An Phú, quận 2  
Mã số thuế: 0303183024

Trả lời văn bản số 1018/2019/CV-DWTD ngày 01/7/2019 của Công ty về chính sách thuế, Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở quy định về bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu:

1. Người mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Chủ đầu tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền bảo trì do người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nộp; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn.

...

4. Sau khi Ban quản trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư đang tạm quản lý thì chủ đầu tư và Ban quản trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban quản trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban quản trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sang cho Ban quản trị được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi."

Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân (TNCN);

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT:

- Tại Tiết b Khoản 8 Điều 4 quy định đối tượng không chịu thuế GTGT:

“Hoạt động cho vay riêng lẻ, không phải hoạt động kinh doanh, cung ứng thường xuyên của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng.

Ví dụ 5: Công ty cổ phần VC có tiền nhàn rỗi tạm thời chưa phục vụ hoạt động kinh doanh, Công ty cổ phần VC ký hợp đồng cho Công ty T vay tiền trong thời hạn 6 tháng và được nhận khoản tiền lãi thì khoản tiền lãi Công ty cổ phần VC nhận được thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.”

- Tại Khoản 1 Điều 5 quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT:

“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.

Cơ sở kinh doanh khi nhận khoản tiền thu về bồi thường, tiền thưởng, tiền hỗ trợ nhận được, tiền chuyển nhượng quyền phát thải và các khoản thu tài chính khác thì lập chứng từ thu theo quy định. Đối với cơ sở kinh doanh chi tiền, căn cứ mục đích chi để lập chứng từ chi tiền.”

Căn cứ điểm a Khoản 7 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC):

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, 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 (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất)...”

Căn cứ các quy định nêu trên:


Trường hợp Công ty phát sinh các khoản chi làm thẻ tạm trú, visa cho người lao động nước ngoài thì khoản chi này phải tính vào thu nhập chịu thuế TNCN của người lao động. Trường hợp Công ty thuê người lao động là người nước ngoài, Công ty có trách nhiệm đề nghị cấp giấy phép lao động theo quy định pháp luật về lao động thì chi phí làm giấy phép lao động do Công ty chi trả không tính vào thu nhập chịu thuế TNCN của người lao động.


Trường hợp Công ty phát sinh khoản tiền phạt cho khách hàng do bàn giao nhà chậm hơn thỏa thuận hợp đồng thì khi chi tiền Công ty lập chứng từ chi tiền, khách hàng lập chứng từ thu tiền, không lập hóa đơn.

Trường hợp Công ty ký hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng là doanh nghiệp trong khu chế xuất, nay khách hàng có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này cho một cá nhân khác, việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng trong đó có quy định cá nhân nhận chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ được kế thừa lợi ích, nghĩa vụ của khách hàng thì khách hàng thực hiện lập hóa đơn giao cho cá nhân nhận chuyển nhượng, kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN đối với hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

Trường hợp Công ty có tiền nhàn rỗi, Công ty ký hợp đồng cho Công ty khác vay tiền thì khoản tiền lãi vay thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT, khi thu tiền lãi, Công ty lập hóa đơn GTGT trên hóa đơn ghi rõ thu tiền lãi vay, dòng thuế suất, thuế GTGT không ghi và gạch chéo.

Trường hợp Công ty là chủ đầu tư xây dựng căn hộ để kinh doanh, tại hợp đồng có thỏa thuận khách hàng phải đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% tiền bán căn hộ) theo quy định Luật nhà ở thì khoản kinh phí bảo trì chung cư không phải nộp thuế GTGT, thuế TNDN và khi thu kinh phí bảo trì Công ty lập phiếu thu tiền, không lập hóa đơn GTGT.


Cục thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
  - Phòng TTKT5;
  - Phòng NVDTPC;
  - Lưu: VT, TTHT.
- 1197 /2019-ttq

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



  
**Lê Duy Minh**