

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 29530 /CT-HTr  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2016

Kính gửi: Công ty cổ phần IBS - Việt Nam  
(Địa chỉ: Số 26 Láng Hạ, Láng Hạ, Đống Đa, TP Hà Nội)  
MST: 0102720783

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 046/2016/CV-IBS ngày 31/03/2016 của Công ty cổ phần IBS - Việt Nam hỏi về chính sách thuế, Cục thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015):

+ Tại Điều 103 quy định:

*“Điều 103. 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 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 mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.*

*3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật này.”*

+ Tại Điều 104 quy định quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

- Căn cứ khoản 2 Điều 13 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 GTGT, hướng dẫn 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 18/6/2014 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 TNDN, hướng dẫn 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 Điều 13 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 hoá đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, hướng dẫn về cấp hóa đơn do Cục Thuế đặt in:

*“Điều 13. Cấp hoá đơn do Cục Thuế đặt in*

*1. Cơ quan thuế cấp hoá 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 hoá đơn lẻ cho việc bán hàng hoá, 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 hoá đơn lẻ.*

*Tổ chức, hộ, cá nhân có nhu cầu sử dụng hoá 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 quy định và hướng dẫn trên:*

Tại khoản 3 Điều 103 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội thì Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu.

- Nếu hoạt động cho thuê mặt bằng đặt thiết bị viễn thông di động của Ban quản trị nhà chung cư không trái với quy định của pháp luật thì Ban quản trị được xác định là tổ chức không phải là doanh nghiệp nhưng có phát sinh hoạt động cho thuê tài sản, cung ứng dịch vụ phải kê khai nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định.

- Trường hợp, Ban quản trị nhà chung cư không thực hiện được đầy đủ chế độ sổ sách kế toán, hoá đơn chứng từ thì Ban quản trị nhà chung cư 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 nêu trên.

- Cơ quan thuế cấp hoá 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. Tổ chức, hộ, cá nhân có nhu cầu sử dụng hoá đơn lẻ phải có đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ (mẫu số 3.4 Phụ lục 3 ban hành kèm theo Thông tư 39/2014/TT-BTC).

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty cổ phần IBS - Việt Nam được biết và thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 2;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr.

