

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH LONG AN**

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

Số: /CTLAN-TTHT
V/v chính sách thuế

Long An, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần Southgate;
Mã số thuế: 1101887340;
Địa chỉ: Số 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, xã
An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Trả lời văn bản số 72/2023/CV-SG ngày 22/9/2023 của Công ty Cổ phần Southgate (gọi tắt là Công ty) về việc chính sách thuế. Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở

“6. Điều 36 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“Điều 36. 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 2014; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này). Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở mua bán, thuê mua để nhận kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua nhà ở, phần diện tích khác và chủ đầu tư nộp theo quy định; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

...”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ

“4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. 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); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.”

- Căn cứ Điều 2 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 như sau:

“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 (sau đây gọi là doanh nghiệp) ...”

- Căn cứ Thông tư 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 Luật Thuế giá trị gia tăng

+ Tại Điều 2 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 Khoản 7 Điều 5 quy định các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT

“7. Các trường hợp khác:

Cơ sở kinh doanh không phải kê khai, nộp thuế trong các trường hợp sau:

...

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

...”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty phát sinh hợp đồng kinh doanh bất động sản dự án nhà ở, trong hợp đồng có thỏa thuận việc thu hộ phí bảo trì của khách hàng theo quy định của pháp luật, sau đó Công ty sẽ chuyển giao cho Ban quản trị theo hình thức chuyển khoản thì Công ty không phải lập hóa đơn giá

trị gia tăng cho khách hàng và chỉ lập chứng từ thu. Đối với khoản kinh phí bảo trì thu hộ khách hàng, Công ty không phải kê khai, tính nộp thuế.

Cục Thuế trả lời cho Công ty được biết và thực hiện theo đúng quy định tại văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Cục Thuế;
- Phòng NVDTPC, TTKT3;
- Trang web Cục Thuế
- Lưu: VT, TTHT, Th(2b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Trần Thị Thu Vân