

Số: 4528 /TCT-PC

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2015

Vv Công chứng, chứng thực hợp
đồng cho thuê nhà ở

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Tổng cục Thuế nhận được Công văn số 9986/CT-THNVDT ngày 16/9/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương về việc công chứng, chứng thực hợp đồng cho thuê nhà ở. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Điều 492, Bộ luật Dân sự 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14/6/2005), có quy định về hình thức hợp đồng thuê nhà ở:

“Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”

Tại khoản 2, Điều 122, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2015) quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở:

“2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.”

Tại khoản 2 và khoản 3, Điều 83, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 17/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội có quy định áp dụng văn bản quy phạm pháp luật:

“2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành mà có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản được ban hành sau.”

Căn cứ vào các quy định nêu trên, Bộ luật Dân sự 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 14/6/2005) và Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015) do cùng một cơ quan ban hành – đó là Quốc hội và có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp Bộ luật Dân sự 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội và Luật Nhà ở số

65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định khác nhau về hình thức hợp đồng thuê nhà ở, công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở khác nhau thì áp dụng quy định của văn bản được ban hành sau là Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 về công chứng, chứng thực trong hoạt động cho thuê nhà ở.

Theo đó, đối với trường hợp các hợp đồng cho thuê nhà ở được ký kết từ ngày Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 có hiệu lực (từ ngày 01/7/2015) sẽ không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên trong hợp đồng có nhu cầu.

Đề nghị Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện thống nhất các quy định pháp luật nêu trên trong công tác quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê nhà ở.

Tổng cục Thuế thông báo để các Cục Thuế biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CS, Vụ QL Thuế TNCN, Vụ KK&KTT;
- Lưu: VT, PC(2b).

