

Số: 85726/CT-TTHT
V/v lập hóa đơn đối với dịch vụ
quản lý tòa nhà

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2018

Kính gửi: Công ty CP quản lý bất động sản quốc tế
(Địa chỉ: tầng 1 tòa nhà N02-T1 Khu ngoại giao đoàn, Phố Đỗ Nhuận, Phường
Xuân Tào, Q Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội - MST:0107356520)

Trả lời công văn số 194/2018/CV-IMCS ngày 05/11/2018 và công văn bổ sung hồ sơ số 210/2018/CV-IMCS ngày 04/12/2018 của Công ty CP quản lý bất động sản quốc tế (sau đây gọi là Công ty IMCS) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 5 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 của Luật thuế GTGT hướng dẫn về các trường hợp không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT:

"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.

...

Ví dụ 15: Công ty cổ phần Sửa ABC có chi tiền cho các nhà phân phối (là tổ chức, cá nhân kinh doanh) để thực hiện chương trình khuyến mại (theo quy định của pháp luật về hoạt động xúc tiến thương mại), tiếp thị, trưng bày sản phẩm cho Công ty (nhà phân phối nhận tiền này để thực hiện dịch vụ cho Công ty) thì khi nhận tiền, trường hợp nhà phân phối là người nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ lập hóa đơn GTGT và tính thuế GTGT theo thuế suất 10%, trường hợp nhà phân phối là người nộp thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp thì sử dụng hóa đơn bán hàng và xác định số thuế phải nộp theo tỷ lệ (%) trên doanh thu 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."

- Căn cứ khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTCS ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính quy định:

“Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả 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 công văn số 2539/TCT-CS ngày 25/06/2015 của Tổng cục Thuế về chính sách thuế.

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty IMCS ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà chung cư N03-T2 Khu ngoại giao đoàn với Ban Quản trị tòa nhà chung cư N03-T2 (đại diện chủ sở hữu tòa nhà) theo đó các khoản thu, chi liên quan đến việc quản lý tòa nhà do Công ty thực hiện thu, chi, xuất hoá đơn và liên quan trực tiếp đến hoạt động quản lý khu chung cư của Công ty thì không được coi là các khoản thu hộ, chi hộ (Các khoản thu, Công ty thực hiện xuất hoá đơn; các khoản chi Công ty thực hiện ký hợp đồng, thanh toán với nhà cung cấp...). Công ty IMCS thực hiện kê khai thuế GTGT đầu ra, đầu vào đối với các khoản thu, chi liên quan đến việc quản lý tòa nhà như sau:

- Với các khoản thu như thu phí quản lý của cư dân, thu quảng cáo, thu tiền trông giữ xe..., Công ty thu tiền, xuất hoá đơn thì Công ty kê khai thuế GTGT đầu ra.

- Với các khoản chi như phí nhân sự bảo vệ, phí vệ sinh, thu gom rác thải, điện, nước,..., Công ty ký hợp đồng, thực hiện thanh toán cho các nhà cung cấp thì Công ty kê khai khấu trừ GTGT đầu vào.

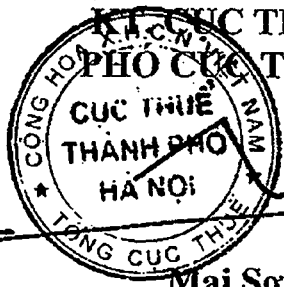
- Đối với khoản tiền công, tiền phí quản lý Công ty IMCS được Ban Quản trị trả để quản lý khu chung cư thì Công ty xuất hoá đơn GTGT giao cho Ban Quản trị và thực hiện kê khai nộp thuế GTGT và TNDN theo quy định.

Các vướng mắc liên quan đến hạch toán kế toán không thuộc thẩm quyền hướng dẫn của Cục Thuế TP Hà Nội, đề nghị Công ty liên hệ với Vụ chế độ kế toán và kiểm toán của Bộ Tài chính để được hướng dẫn.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để CP quản lý bất động sản quốc tế được biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6; 3)


Mai Sơn