

Số: 3481/CTTPHCM-TTHT
V/v quản lý vận hành dự án khu dân cư

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM
Địa chỉ: 81 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 0100777512-001

Trả lời Văn bản số 0811-2023/PKTPM ngày 08/11/2023 và 212-2023/PKTPM ngày 12/12/2023 của Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM về chính sách thuế liên quan đến quản lý vận hành dự án khu dân cư, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

+ Tại Điều 3 quy định giải thích từ ngữ:

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

...

7. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.

8. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

...”

+ Tại Điều 10 quy định Quản lý vận hành nhà chung cư:

“Điều 10. Quản lý vận hành nhà chung cư

1. Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

c) Các công việc khác có liên quan.

2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở thì tất cả các công việc quy định tại Khoản 1 Điều này phải do đơn vị quản lý vận hành thực hiện; chủ sở hữu, người sử dụng không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện các công việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng dịch vụ đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.”

+ Tại Điều 31 quy định kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư:

“Điều 31. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Quy chế này.”

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

“Điều 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.

...

7. Người bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác được ủy nhiệm cho bên thứ ba lập hóa đơn điện tử cho hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Hóa đơn được ủy nhiệm cho bên thứ ba lập vẫn phải thể hiện tên đơn vị bán là bên ủy nhiệm. Việc ủy nhiệm phải được xác định bằng văn bản giữa bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm thể hiện đầy đủ các thông tin về hóa đơn ủy nhiệm (mục đích ủy nhiệm; thời hạn ủy nhiệm; phương thức thanh toán hóa đơn ủy nhiệm) và phải thông báo cho cơ quan thuế khi đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử. Trường hợp hóa đơn ủy nhiệm là hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế thì bên ủy nhiệm phải chuyển dữ liệu hóa đơn điện tử đến cơ quan thuế thông qua tổ chức cung cấp dịch vụ. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể nội dung này.

...”

Căn cứ Điều 3 Thông tư số 78/2021/TT-BTC ngày 17/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chúng tôi:

“Điều 3. Ủy nhiệm lập hóa đơn điện tử

1. Nguyên tắc ủy nhiệm lập hóa đơn

a) Người bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác được quyền ủy nhiệm cho bên thứ ba là bên có quan hệ liên kết với người bán, là đối tượng đủ điều kiện sử dụng hoá đơn điện tử và không thuộc trường hợp ngừng sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP để lập hóa đơn điện tử cho hoạt động bán hàng hoá, dịch vụ. Quan hệ liên kết được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

b) Việc ủy nhiệm phải được lập hàng văn bản (hợp đồng hoặc thỏa thuận) giữa bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm;

c) Việc ủy nhiệm phải thông báo cho cơ quan thuế khi đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử;

d) Hóa đơn điện tử do tổ chức được ủy nhiệm lập là hóa đơn điện tử có mã hoặc không có mã của cơ quan thuế và phải thể hiện tên, địa chỉ, mã số thuế của bên ủy nhiệm và tên, địa chỉ, mã số thuế của bên nhận ủy nhiệm;

đ) Bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm có trách nhiệm niêm yết trên website của đơn vị mình hoặc thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng để người mua hàng hóa, dịch vụ được biết về việc ủy nhiệm lập hóa đơn. Khi hết thời hạn ủy nhiệm hoặc chấm dứt trước thời hạn ủy nhiệm lập hoá đơn điện tử theo thỏa thuận giữa các bên thì bên ủy nhiệm, bên nhận ủy nhiệm hủy các niêm yết, thông báo trên website của đơn vị mình hoặc thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng về việc ủy nhiệm lập hóa đơn;

e) Trường hợp hóa đơn ủy nhiệm là hóa đơn điện tử không có mã của cơ quan thuế (sau đây gọi là hóa đơn điện tử không có mã) thì bên ủy nhiệm phải chuyển dữ liệu hóa đơn điện tử đến cơ quan thuế quản lý trực tiếp hoặc thông qua tổ chức cung cấp dịch vụ để chuyển dữ liệu hóa đơn điện tử đến cơ quan thuế quản lý trực tiếp;

g) Bên nhận ủy nhiệm có trách nhiệm lập hóa đơn điện tử ủy nhiệm theo đúng thực tế phát sinh, theo thỏa thuận với bên ủy nhiệm và tuân thủ nguyên tắc tại khoản 1 Điều này.

2. Hợp đồng ủy nhiệm hoặc thỏa thuận ủy nhiệm

a) Hợp đồng ủy nhiệm hoặc thỏa thuận ủy nhiệm phải thể hiện đầy đủ các thông tin về bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm (tên, địa chỉ, mã số thuế, chứng thư số); thông tin về hoá đơn điện tử ủy nhiệm (loại hoá đơn, ký hiệu hoá đơn, ký hiệu mẫu số hóa đơn); mục đích ủy nhiệm; thời hạn ủy nhiệm; phương thức thanh toán hoá đơn ủy nhiệm (ghi rõ trách nhiệm thanh toán tiền hàng hóa, dịch vụ trên hóa đơn ủy nhiệm);

b) Bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm có trách nhiệm lưu trữ văn bản ủy nhiệm và xuất trình khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

3. Thông báo với cơ quan thuế về việc ủy nhiệm lập hóa đơn điện tử

a) Việc ủy nhiệm được xác định là thay đổi thông tin đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP. Bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm sử dụng Mẫu số 01ĐKTD/HĐĐT ban hành kèm theo Nghị định số 123/2020/NĐ-CP để thông báo với cơ quan thuế về việc ủy nhiệm lập hóa đơn điện tử, bao gồm cả trường hợp chấm dứt trước thời hạn ủy nhiệm lập hoá đơn điện tử theo thỏa thuận giữa các bên;

b) Bên ủy nhiệm điền thông tin của bên nhận ủy nhiệm, bên nhận ủy nhiệm điền thông tin của bên ủy nhiệm tại Mẫu số 01ĐKTD/HĐĐT ban hành kèm theo Nghị định số 123/2020/NĐ-CP như sau:

- Đối với bên ủy nhiệm và bên nhận ủy nhiệm tại Phần 5 “Danh sách chứng thư số sử dụng” điền thông tin đầy đủ chứng thư số sử dụng của cả hai bên;

- Đối với bên nhận ủy nhiệm tại cột 5 Phần 6 “Đăng ký ủy nhiệm lập hóa đơn” điền thông tin tên, tổ chức ủy nhiệm và mã số thuế của bên ủy nhiệm.”

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015; Quyết định số 2465/QĐ-BTC ngày 23/11/2015 và Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...”

Căn cứ các quy định trên và văn bản trình bày, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư về nguyên tắc do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nộp cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị để thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều 10 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD thì không phải là hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Vì vậy khi thu kinh phí quản lý vận hành và các khoản thu hộ, chi hộ khác

theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư hoặc Thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ban quản trị/Chủ đầu tư hoặc Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM (thu hộ cho Ban quản trị/Chủ đầu tư) lập chứng từ thu (không lập hóa đơn), không kê khai, nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản thu này.

Đối với các doanh thu khác, Ban quản trị/Chủ đầu tư căn cứ vào phương pháp tính thuế của đơn vị để lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Trường hợp Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM có thỏa thuận ủy nhiệm lập hóa đơn với Ban quản trị/Chủ đầu tư thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 78/2021/TT-BTC.

Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư là công ty nộp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban quản trị/Chủ đầu tư thì công ty này được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với khoản chi thực tế phát sinh nếu đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung theo Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC).

Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh thông báo Công ty TNHH Savills (Việt Nam) – CN TP.HCM biết để căn cứ tình hình thực tế thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Phòng NVDTPC;
 - Phòng TTKT 6;
 - Lưu: VI, THT (ndkhoa - 5b).
- 2204 2469
ID: 150104

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Nguyễn Tiên Dũng

