SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG HỒNG BÀNG; 30/03/2026; 10:13:42 +07:00

THUẾ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
THUẾ CƠ SỞ 2
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Số: 392 /TCS2-NVDTPC
V/v tuyên truyền Công văn số 1519/CT-QLTT của Cục Thuế

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

Hồng Bàng, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng;
- Ủy ban nhân dân phường Hồng An;
- Ủy ban nhân dân phường An Dương;
- Ủy ban nhân dân phường An Hải;
- Ủy ban nhân dân phường An Phong.

Ngày 17/03/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Công văn số 1519/CT-QLTT về việc triển khai công tác tuyên truyền, hỗ trợ Ban Quản trị nhà chung cư.

Thuế cơ sở 2 thành phố Hải Phòng kính đề nghị Ủy ban nhân dân các phường chỉ đạo Phòng Văn hóa - Xã hội thực hiện tuyên truyền nội dung Công văn 1519/CT-QLTT trên Cổng thông tin điện tử, hệ thống truyền thanh của phường để người nộp thuế trên địa bàn được biết và thực hiện.

Nội dung tuyên truyền được đính kèm công văn này (có tài liệu kèm theo).

Thuế cơ sở 2 thành phố Hải Phòng kính đề nghị Ủy ban nhân dân các phường quan tâm và chỉ đạo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trưởng Thuế cơ sở (để b/c);
- Các Tổ thuộc Thuế cơ sở;
- Lưu: VT, NVDTPC.

TRƯỞNG THUẾ CƠ SỞ

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
THUẾ CƠ SỞ 2 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
THUẾ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Nguyễn Văn Đức

TUYÊN TRUYỀN HƯỚNG DẪN BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ THUẾ THEO QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

(Theo Công văn số 1519/CT-QLTT ngày 17 tháng 03 năm 2026 của Cục Thuế)

I. MỞ ĐẦU

Từ thực tiễn các năm qua, các tòa nhà chung cư tại Việt Nam phát triển rất nhanh trên toàn quốc, đặc biệt tại các đô thị lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và nhiều tỉnh, thành phố khác. Cùng với sự phát triển đó, công tác quản lý, vận hành, tài chính tại các nhà chung cư ngày càng phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro trong việc chấp hành pháp luật về thuế.

Hiểu được thực tế này, Cục Thuế đặc biệt quan tâm đến công tác hỗ trợ người nộp thuế nói chung và Ban Quản trị (BQT) nhà chung cư nói riêng, nhằm nâng cao tính tuân thủ, minh bạch và phòng ngừa các vi phạm về thuế, giúp quản trị những rủi ro pháp lý có thể xảy ra.

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Cục Thuế, Ban Quản lý tuân thủ và hỗ trợ người nộp thuế xây dựng tài liệu hướng dẫn để hỗ trợ Ban Quản trị nhà chung cư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế theo quy định pháp luật.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ VỊ TRÍ PHÁP LÝ CỦA BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

1. Về cơ sở pháp lý thành lập

Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Theo đó, Ban Quản trị là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, có nhiệm vụ thay mặt cư dân quản lý, sử dụng phần sở hữu chung và quỹ bảo trì của nhà chung cư, bảo đảm việc vận hành, khai thác nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật.

Ban Quản trị không có tư cách pháp nhân, hoạt động trên cơ sở biên bản bầu, quyết định công nhận của cơ quan có thẩm quyền và quy chế hoạt động nội bộ được hội nghị nhà chung cư thông qua.

2. Về tư cách pháp lý và tài khoản hoạt động

Theo Điều 145, 146, 148 Luật Nhà ở năm 2023, Ban Quản trị được mở tài khoản ngân hàng để quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung; bảo đảm công khai, minh bạch. Trong quá trình hoạt động, nếu phát sinh các khoản thu - chi có yếu tố sinh lời (cho thuê diện tích thuộc phần sở hữu chung, khai thác quảng cáo, hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ tiện ích, v.v.) thì thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật thuế và phải thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế.

III. NGHĨA VỤ THUẾ CỦA BAN QUẢN TRỊ

1. Cơ sở pháp lý về nghĩa vụ thuế của Ban quản trị nhà chung cư

Trên cơ sở Ban quản trị nhà chung cư được thành lập hợp pháp theo Luật Nhà ở, được giao quản lý tài chính và được mở, sử dụng tài khoản để tiếp nhận, chi trả các khoản kinh phí, khi phát sinh hoạt động tạo doanh thu, thu nhập thì việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước được xác định theo pháp luật thuế.

1.1. Về đăng ký, quản lý thuế

Thực hiện theo **Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14** và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo đó, tổ chức có phát sinh nghĩa vụ thuế phải thực hiện đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế và cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan thuế.

1.2. Về thuế giá trị gia tăng

Căn cứ **Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15** và **Nghị định số 181/2025/NĐ-CP**, trường hợp Ban quản trị có hoạt động cung ứng dịch vụ, cho thuê diện tích, khai thác quảng cáo, hợp tác kinh doanh hoặc hoạt động khác thuộc diện chịu thuế GTGT thì phải thực hiện kê khai, nộp thuế theo quy định.

Đối với các khoản **thu hộ - chi hộ**, không phát sinh lợi ích của Ban quàn trị thì không thuộc doanh thu tính thuế.

1.3. Về thuế thu nhập doanh nghiệp

Căn cứ **Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15** và **Nghị định số 320/2025/NĐ-CP**, trường hợp Ban quản trị có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ hoặc có thu nhập khác như:

Cho thuê phần diện tích thuộc quyền quản lý; lãi tiền gửi; hợp tác khai thác dịch vụ; thì phải xác định và kê khai nộp thuế TNDN theo quy định. Nguyên tắc chung: **có thu nhập chịu thuế —> phát sinh nghĩa vụ thuế.**

1.4. Về thuế thu nhập cá nhân

Căn cứ **Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12** và các luật sửa đổi, bổ sung; Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14, trường hợp Ban quản trị nhà chung cư thực hiện chi trả tiền công, tiền thù lao, tiền thưởng hoặc các khoản lợi ích khác cho cá nhân thì Ban quản trị có trách nhiệm khấu trừ thuế trước khi chi trả đối với các khoản thu nhập thuộc diện chịu thuế; đồng thời thực hiện kê khai, nộp số thuế đã khấu trừ vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Với tư cách là tổ chức trả thu nhập, Ban quản trị thực hiện nghĩa vụ khấu trừ, kê khai và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

1.5. Về hóa đơn, chứng từ

Khi phát sinh hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, Ban quản trị thực hiện theo **Nghị định số 123/2020/NĐ-CP** và **Nghị định số 70/2025/NĐ-CP** về hóa đơn, chứng từ.

2. Vị trí pháp lý trong mối quan hệ với cơ quan thuế

Ban Quản trị là đối tượng có phát sinh nghĩa vụ thuế theo quy định, chịu sự quản lý, hướng dẫn và kiểm tra của cơ quan thuế địa phương nơi nhà chung cư tọa lạc; bảo đảm công bằng, minh bạch, tuân thủ pháp luật.

3. Nghĩa vụ của BQT

i) Thuế GTGT đối với hoạt động cho thuê, quảng cáo, trông giữ xe, khai thác mặt bằng (trừ trường hợp chỉ thu hộ - chi hộ, không phát sinh lợi nhuận);

(ii) Thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động sinh lời (lãi gửi ngân hàng, cho thuê, quảng cáo...);

(iii) Thuế TNCN đối với thù lao của thành viên BQT.

IV. QUY TRÌNH ĐĂNG KÝ VÀ KÊ KHAI NGHĨA VỤ THUẾ

1. Đăng ký mã số thuế:

- Hồ sơ gồm: tờ khai 05-ĐK-TCT, quyết định công nhận BQT, CCCD

Trưởng Ban, giấy ủy quyền, văn bản xác nhận địa chỉ.

- Nộp tại Thuế cơ sở nơi nhà chung cư tọa lạc hoặc qua Cổng thông tin https://dichvucong.gdt.gov.vn.

- Trong 03 ngày làm việc, cơ quan thuế cấp mã số thuế riêng cho BQT; sau đó BQT mở tài khoản ngân hàng riêng.

2. Kê khai và nộp thuế:

- Rà soát thu - chi có tính thuế hàng quý.

- Lập và nộp tờ khai GTGT, TNDN, TNCN theo mẫu trước ngày 30 quý sau.

- Nộp tờ khai và tiền thuế điện tử; lưu chứng từ, hợp đồng tối thiểu 10 năm. Trường hợp không phát sinh thuế vẫn phải nộp tờ khai 'không phát sinh'.

V. RỦI RO, CHẾ TÀI XỬ LÝ VÀ KHUYẾN NGHỊ THỰC HIỆN

Việc thực hiện đúng quy định về đăng ký, kê khai và nộp thuế là nghĩa vụ pháp lý, đồng thời là biện pháp bảo đảm sự minh bạch, uy tín và an toàn tài chính của Ban Quản trị (BQT) nhà chung cư trong quá trình quản lý, sử dụng các nguồn thu hợp pháp.

1. Rủi ro pháp lý nếu không tuân thủ

Trường hợp BQT không thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ thủ tục đăng ký, kê khai, nộp thuế đối với các khoản thu phát sinh (như cho thuê diện tích chung, quảng cáo, khai thác hạ tầng, dịch vụ...), hành vi này có thể bị xác định là vi phạm quy định về thuế.

Khi đó, cơ quan thuế có thể xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, với các hình thức sau:

- Phạt tiền;

- Truy thu số thuế còn thiếu;

- Tính tiền chậm nộp;

- Ấn định nghĩa vụ thuế bổ sung nếu cần thiết.

2.Trách nhiệm hình sự trong trường hợp vi phạm nghiêm trọng

Trường hợp BQT có hành vi cố ý không kê khai, kê khai sai, che giấu doanh thu hoặc lập sổ sách kế toán không trung thực nhằm trốn thuế, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, có thể bị xem xét truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Chương XVI - Các tội phạm về kinh tế của Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), bao gồm:

- Tội trốn thuế (Điều 200);

- Tội vi phạm quy định về kế toán gây hậu quả nghiêm trọng (Điều 221);

- Hoặc các tội danh khác có liên quan, tùy theo tính chất và mức độ vi phạm.

3. Thực tiễn cảnh báo

Trong thời gian gần đây, Bộ Công an đã khởi tố nhiều vụ án liên quan đến hành vi vi phạm chế độ kế toán, trốn thuế hoặc sử dụng sai mục đích các khoản kinh phí tập thể, gây hậu quả nghiêm trọng cho ngân sách nhà nước.

Những vụ việc này là bài học cảnh báo quan trọng, cho thấy yêu cầu về tính công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật trong hoạt động của Ban Quản trị là hết sức cần thiết.

4. Khuyến nghị thực hiện

Để phòng ngừa rủi ro pháp lý và bảo đảm tuân thủ đúng quy định, Ban Quản trị cần chủ động:

- Lập sổ sách, chứng từ kế toán riêng cho các khoản thu - chi phát sinh từ hoạt động khai thác diện tích chung;

- Mở tài khoản ngân hàng riêng để quản lý các khoản kinh phí này, bảo đảm công khai, tách biệt với quỹ bảo trì và quỹ hoạt động thường xuyên;

- Đăng ký mã số thuế và thực hiện kê khai, nộp thuế điện tử theo hướng dẫn của cơ quan thuế địa phương;

- Thuê hoặc ủy quyền cho đơn vị kế toán - tư vấn thuế chuyên nghiệp để được hướng dẫn, hỗ trợ nghiệp vụ, bảo đảm thực hiện đúng quy định của pháp luật.