

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH ĐẮK LẮK

Số: 851 /DLA-NVDTPC
V/v tuyên truyền về nghĩa vụ thuế đối
với Ban Quản trị nhà chung cư

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

Đắk Lắk, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Các doanh nghiệp, tổ chức, Ban quản trị nhà chung cư
trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Thời gian qua, trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk có phát sinh các toà nhà chung cư đã đi vào hoạt động và thành lập Ban quản trị nhà chung cư để quản lý, vận hành tòa nhà. Trong quá trình hoạt động, Ban quản trị có phát sinh các hoạt động như: Cung cấp hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật thuế thì thuộc trường hợp phải kê khai nộp thuế.

Nhằm nâng cao tính tuân thủ và phòng ngừa các vi phạm về thuế có thể xảy ra đối với Ban quản trị nhà chung cư. Thuế tỉnh Đắk Lắk tuyên truyền, phổ biến đến các doanh nghiệp, tổ chức, Ban quản trị nhà chung cư về tổng quan nghĩa vụ thuế của Ban quản trị nhà chung cư, cụ thể như sau:

1. Nghĩa vụ thuế đối với Ban quản trị nhà chung cư

Ban quản trị nhà chung cư (gọi tắt là BQT nhà chung cư) trong quá trình hoạt động, nếu phát sinh các khoản thu - chi có yếu tố sinh lời như: Cho thuê diện tích thuộc phần sở hữu chung, khai thác quảng cáo, hạ tầng kỹ thuật, cung cấp dịch vụ tiện ích, ... thì BQT nhà chung cư thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật thuế và phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký, kê khai nộp thuế như sau:

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, Ban Quản trị nhà chung cư có phát sinh nghĩa vụ thuế thì 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 (GTGT)

Theo quy định tại Luật thuế GTGT số 48/2024/QH15 và Nghị định số 181/2025/NĐ-CP, trường hợp Ban quản trị có phát sinh 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 quản trị thì không thuộc doanh thu tính thuế.

1.3. Về Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Theo quy định tại 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; theo nguyên tắc chung: Tổ chức có thu nhập chịu thuế thì phát sinh nghĩa vụ thuế.

1.4. Về thuế Thu nhập cá nhân (TNCN)

Căn cứ Luật Thuế TNCN 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 khoản thu nhập thuộc diện chịu thuế.

BQT nhà chung cư là tổ chức chi trả thu nhập, do đó phải thực hiện nghĩa vụ khấu trừ, kê khai và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định của pháp luật về Thuế TNCN.

1.5. Về hóa đơn, chứng từ

Trong quá trình hoạt động, BQT nhà chung cư có phát sinh hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ thì thực hiện lập hóa đơn, chứng từ theo quy định tại Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ.

2. Quy trình đăng ký và kê khai nghĩa vụ thuế

2.1. Đăng ký thuế

- Hồ sơ đăng ký thuế của BQT nhà chung cư, gồm: Tờ khai 05-ĐK-TCT, Quyết định công nhận Ban quản trị, CCCD Trưởng ban, Giấy ủy quyền, văn bản xác nhận địa chỉ.

- Nơi nộp hồ sơ: BQT nhà chung cư nộp hồ sơ tại cơ quan thuế nơi chung cư đặt trụ sở hoặc qua Cổng thông tin dịch vụ công của ngành thuế: <https://dichvucong.gdt.gov.vn>.

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

2.2. Nghĩa vụ kê khai và nộp thuế

- Hàng tháng/quý: BQT chung cư thực hiện rà soát khoản thu - chi phát sinh liên quan đến hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

- Lập và nộp tờ khai thuế GTGT, TNCN, TNDN theo tháng/quý/năm theo đúng quy định của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực hiện kê khai thuế và nộp thuế bằng phương thức điện tử qua cổng dịch vụ công ngành thuế: <https://dichvucong.gdt.gov.vn>.

- Lưu hồ sơ, chứng từ, hợp đồng kinh doanh trong thời gian tối thiểu 10 năm.

Lưu ý: Trường hợp người nộp thuế không phát sinh thuế vẫn phải nộp tờ khai “không phát sinh”.

3. Chế tài xử phạt đối với hành vi vi phạm

Trường hợp BQT nhà chung cư không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các thủ tục về đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế đối với các khoản thu phát sinh liên quan đến nghĩa vụ thuế, được xác định là hành vi vi phạm hành chính về thuế và bị áp dụng các chế tài xử phạt theo quy định tại Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, như: Phạt tiền, truy thu số tiền thuế còn thiếu, tính tiền chậm nộp, thực hiện ấn định nghĩa vụ thuế theo quy định.

Trường hợp hành vi vi phạm có tính chất nghiêm trọng hoặc có dấu hiệu phạm tội, người vi phạm có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật về hình sự.

4. Khuyến nghị thực hiện

Để phòng ngừa rủi ro pháp lý và bảo đảm tuân thủ đúng quy định, BQT nhà chung cư cần chủ động thực hiện các nội dung sau:

- 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.

Trên đây là nội dung tuyên truyền về tổng quan nghĩa vụ thuế của BQT nhà chung cư. Thuế tỉnh Đắk Lắk gửi Công văn này đến các doanh nghiệp, tổ chức, BQT nhà chung cư trên địa bàn để các đơn vị nghiên cứu, thực hiện. Trong

quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc xin vui lòng liên hệ cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hỗ trợ. /*Tuấn*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Báo và PTHH Đắc Lắc (để p/h đưa tin);
- Lãnh đạo Thuế tỉnh;
- Văn phòng, các Phòng: DLRR, TCCB, KTr1, KTr2;
- Các Phòng: QLDN 1, 2, 3 (để tuyên truyền đến NNT);
- Các Thuế cơ sở thuộc Thuế tỉnh (để tuyên truyền đến NNT);
- Website, Zalo Thuế tỉnh;
- Lưu: VT, NVDTPC (02b)

