



Ngày 17 tháng 09 năm 2024
Số: 248/2024/PM_Savills

Đặng Anh Thư
Giám Đốc Tài chính và Quản trị
T: (84 28) 7309 1868

Kính gửi: **Quý Ban Quản Trị chung cư Sunrise Riverside Lô G,**
Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước
Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ
Chí Minh

Tòa nhà Doji
81-83-83B-85 Hàm Nghi, Quận 1
Thành phố Hồ Chí Minh

V/v: Một số cơ sở pháp lý thay đổi được áp dụng từ 1/8/2024 theo Luật Nhà Ở 2023 liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư .

Kính gửi **Quý Ban Quản Trị chung cư Sunrise Riverside Lô G (“Quý Ban” hay “BQT”)**,

Lời đầu tiên, chúng tôi xin thay mặt Công ty TNHH Savills Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, gọi tắt (“Savills”) xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Ban Quản Trị đã tin tưởng và hợp tác cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Theo yêu cầu của Quý Ban cần làm rõ một số cơ sở pháp lý được áp dụng từ 01/08/2024 theo Luật Nhà Ở 2023 (“LNO”) liên quan đến công tác quản lý vận hành nhà chung cư, chúng tôi xin phản hồi như sau:

1. Cơ sở pháp lý để thu chi phí thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) khi thu để chi hộ kinh phí vận hành nhà chung cư và chi “lập chứng từ thu” (không lập hóa đơn).

- Căn cứ vào Phụ lục 7 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ban hành ngày 24/07/2024 - Phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đính kèm; quy định cách thức xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm chi phí thuế GTGT của các dịch vụ mua vào, cụ thể như sau:
- Công thức xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư:

$$G_{dv} = \frac{Q - T_{dv}}{12 \times S} \times (1 + P) \times K_1 \times K_2 \times (1 + T)$$

Trong đó:

G_{dv} - Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho 1m² diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ căn hộ hoặc diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (đồng/m²/tháng) (đã bao gồm thuế GTGT);

Q - Tổng chi phí dịch vụ nhà chung cư hàng năm (đồng/năm) (chưa bao gồm thuế GTGT)

T_{dv} - Khoản thu được từ kinh doanh, dịch vụ các diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư hàng năm (nếu có) (đồng/năm);

S - Tổng diện tích sàn sử dụng thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ và diện tích sàn sử dụng thuộc phần sở hữu riêng khác (nếu có)(m²)

12 - tổng số tháng tính giá sử dụng dịch vụ trong năm;

P - Lợi nhuận định mức hợp lý (đơn vị tính %)

K_1 - Hệ số giảm giá do đơn vị Quản lý vận hành hỗ trợ giảm giá dịch vụ (nếu có);

K_2 - Hệ số phân bổ giá dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư (đối với những diện tích sàn sử dụng ngoài mục đích ở như văn phòng, thương mại, ...) do các bên thoả thuận;

T - Thuế suất Thuế Giá trị gia tăng

- Căn cứ theo Công văn số 3487/CTTPHCM-TTHT ngày 09/04/2024 của Cục thuế TP.HCM, hoạt động thu kinh phí quản lý vận hành của Ban Quản Lý (“BQL”) là thu để chi hộ chi phí quản lý vận hành chung cư vì BQL thu nhưng thực tế nguồn thu vẫn thuộc sở hữu của Cư Dân mà BQT là đại diện hợp pháp. Do đó, các khoản thu để chi hộ chỉ 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.



- Như vậy, theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP ban hành ngày 24/07/2024 và Công văn số 3487/CTTPHCM-TTHT ngày 09/04/2024 của Cục thuế TP.HCM đã nêu rõ khi thu đơn giá kinh phí vận hành bao gồm chi phí thuế GTGT là đúng với Luật Nhà ở 2023 áp dụng từ 01/08/2024, các nghị định, thông tư liên quan và khi BQL thu để chi hộ kinh phí quản lý vận hành cho chung cư thì chỉ lập chứng từ thu (không lập hóa đơn). Vì BQL chỉ là đơn vị chi hộ nên hóa đơn của các nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ phục vụ cho quản lý vận hành chung cư sẽ xuất cho Người Dùng Dịch vụ là Cư Dân hoặc đại diện hợp pháp của cư dân là BQT.

2. Đơn giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ và thù lao cho BQT nhà chung cư.

- Căn cứ theo Khoản 2 điều 151 Luật nhà ở 2023 áp dụng từ 01/08/2024 có bổ sung nội dung mới thể hiện kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ và thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư không bao gồm trong giá dịch vụ QLVH.

"Khoản 2 Điều 151:

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư."

- Căn cứ vào Điều 2 Phụ lục 7 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ban hành ngày 24/07/2024 đã liệt kê, giải thích đầy đủ Nội dung các chi phí cấu thành giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ và thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Về việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung gọi chung là "Doanh thu phụ trội".

Căn cứ theo Khoản 4 Điều 153 Luật nhà ở 2023 áp dụng từ 01/08/2024 có nội dung như sau:

"Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư."

Như vậy, Ban quản trị nhà chung cư có thể mở tài khoản tại tổ chức chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng thương mại đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để tiếp nhận, quản lý và kiểm soát các khoản doanh thu phụ trội và các khoản chi liên quan đến doanh thu phụ trội theo LNO 2023. Đồng thời, việc tách bạch tài khoản ngân hàng để thực hiện các nghiệp vụ thu/chi khi kinh doanh khai thác khu vực chung tại chung cư/Dự án sẽ giúp công tác kiểm tra của cơ quan thuế, thanh tra liên ngành và kiểm toán (nếu có) dễ dàng và minh bạch hơn.

Từ những thông tin trên, chúng tôi hi vọng đã giải đáp đầy đủ thông tin cho những thắc mắc này và khuyến cáo Quý BQT thực hiện đúng các quy định của pháp luật có liên quan, chúng tôi rất mong nhận được sự thấu hiểu, chia sẻ và hợp tác từ Quý Ban.



Đặng Anh Thư
Giám Đốc Tài Chính và Quản Trị