

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

Số: **1519**/CT-QLTT
V/v: Triển khai công tác tuyên
truyền, hỗ trợ Ban Quản trị nhà
chung cư

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

Hà Nội, ngày **17** tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

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: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng 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.

Để đảm bảo tính tuân thủ pháp luật về thuế và tăng cường sự minh bạch trong quản lý tài chính, vận hành của nhà chung cư, Cục Thuế yêu cầu Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện:

1. Rà soát, lập danh sách và cử đầu mối phối hợp thực hiện: Đề nghị Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức rà soát, lập đầy đủ danh sách các Ban Quản trị nhà chung cư trên địa bàn, bao gồm các thông tin: tên nhà chung cư, địa chỉ, người đại diện, thông tin liên hệ, tài khoản ngân hàng. Thời gian thực hiện từ ngày 16/03/2026 đến hết ngày 28/03/2026. Kết quả tổng hợp lập theo mẫu tại Phụ lục 01 ban hành kèm theo văn bản này và gửi về Ban Quản lý tuân thủ và Hỗ trợ người nộp thuế – Cục Thuế trước ngày 29/03/2026 để tổng hợp.

Đồng thời, đề nghị cử đơn vị hoặc công chức làm đầu mối thực hiện công tác phối hợp tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế; có văn bản thông báo thông tin đầu mối gửi về Ban Quản lý tuân thủ và Hỗ trợ người nộp thuế trước ngày 28/03/2026 để theo dõi, phối hợp. Đầu mối tiếp nhận tại Ban Quản lý tuân thủ và Hỗ trợ người nộp thuế: Công chức Lê Hải Quân, điện thoại: 0976.151.515, email: lhquan01@gdt.gov.vn.

2. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, cập nhật các quy định mới nhất về thuế GTGT, thuế TNDN, hóa đơn chứng từ,... liên quan đến hoạt động, quản lý, vận hành chung cư. Phối hợp với chính quyền địa phương, Ban Quản lý khu đô thị để tổ chức các buổi tập huấn, đối thoại trực tiếp về chính sách thuế cho các thành viên Ban Quản trị. Kèm theo bài tuyên truyền hỗ trợ BQT nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định (*kèm theo phụ lục 02*) trong văn bản này.

3. Phân công cán bộ trực tiếp/trực tuyến để hỗ trợ, hướng dẫn các nguồn thu phát sinh nghĩa vụ thuế và giải đáp kịp thời các vướng mắc của Ban Quản trị nhà chung cư. Phát hành tài liệu tóm tắt, cẩm nang dễ hiểu về nghĩa vụ thuế của Ban Quản trị để phát rộng rãi.

4. Tổng hợp, báo cáo kết quả các công tác tuyên truyền, hỗ trợ đã thực hiện gửi về Ban QLTT – Cục Thuế trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành công tác tuyên truyền, hỗ trợ. Biểu mẫu báo cáo được quy định chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo công văn này.

5. Kế hoạch tổ chức thực hiện trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày 01/04/2026 đến 29/04/2026 hoàn thành công tác hỗ trợ NNT và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ Thuế đối với BQT nhà chung cư, mục tiêu đạt kết quả 100%. Kế hoạch tổ chức thực hiện được quy định chi tiết theo Phụ lục 04 kèm theo công văn này.

- Giai đoạn 1: Chuẩn bị, thực hiện rà soát, lập danh sách BQT NCC trên địa bàn, phân loại theo mức độ rủi ro, khả năng phát sinh nghĩa vụ thuế, chuẩn bị tài liệu, tổ chức thực hiện... trong 10 ngày.

- Giai đoạn 2: tuyên truyền, hỗ trợ tập trung. Tổ chức hội nghị tuyên truyền, tập huấn chuyên đề, hướng dẫn đăng ký MST, kê khai, nộp thuế. Hướng dẫn sử dụng hóa đơn, chứng từ. Thu thập Phiếu khảo sát – cam kết của BQT. Tổng hợp đánh giá kết quả 30 ngày triển khai.

- Giai đoạn 3: Theo dõi việc kê khai, nộp thuế của BQT đã được hỗ trợ. Hỗ trợ bổ sung đối với các BQT chưa thực hiện đầy đủ. Đánh giá công tác tuân thủ, tăng trưởng về thuế sau 90 ngày triển khai.

Đề nghị các Thuế tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức thực hiện hiệu quả, kịp thời và báo cáo về Cục Thuế đúng thời hạn./.

Qua

Nơi nhận:

- Như trên;
- CTr Mai Xuân Thành (để b/c);
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Lưu VT, QLTT (hqvan02b).

38

**TL.CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN BAN QLTT&HỖ TRỢ NNT**



Nguyễn Thu Trà

Phụ lục 02

(Kèm theo Công văn số 150/CT-QLTT ngày 17 tháng 3 năm 2026 của Cục Thuế ...)

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

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

Signed

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 quản 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

Quản

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 Chi cục Thuế 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.

SOMC

- 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;
- Án 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.



Phụ lục 03

(Kèm theo Công văn số **1529**/CT-TTHT ngày **17** tháng **03** năm 2026 của Cục Thuế ...)

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC THỰC HIỆN CÔNG TÁC TUYÊN TRUYỀN, HỖ TRỢ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Thời gian thực hiện	Kết quả, sản phẩm đầu ra
1	Rà soát, lập danh sách, tổng hợp, chốt danh sách các Ban Quản trị nhà chung cư trên địa bàn quản lý; tổng hợp gửi về Cục Thuế (Ban QLTT). Số ngày thực hiện 10 ngày.	Thuế tỉnh, thành phố	16/03/2026 – 28/03/2025	Danh sách đầy đủ, cập nhật Ban Quản trị nhà chung cư toàn địa bàn. Gửi về Cục Thuế
2	Tổ chức chương trình tuyên truyền, hỗ trợ cụ thể cho BQT nhà chung cư về việc thực hiện nghĩa vụ Thuế (đăng ký, kê khai, nộp thuế,...) theo quy định hiện hành. Số ngày thực hiện 25 ngày.	Thuế tỉnh, thành phố (phối hợp Ban QLTT)	01/04/2026 – 29/04/2026	Tài liệu hướng dẫn, chương trình thực hiện tuyên truyền, hỗ trợ, ký biên bản xác lập với BQT nhà chung cư về việc đã tham gia buổi tuyên truyền, hỗ trợ do CQT tổ chức và cam kết thực hiện nghĩa vụ Thuế theo quy định.
3	Giám sát, tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện công tác tuyên truyền, hỗ trợ. Báo cáo kết quả sau 30 ngày triển khai hỗ trợ BQT NCC.	Ban QLTT	02/05/2026 – 30/05/2026	Báo cáo kết quả hỗ trợ; số lượng BQT được hướng dẫn; tỷ lệ hoàn thành.
4	Tổng hợp, đánh giá kết quả tăng trưởng về số thu đối với BQT NCC sau 90 ngày triển khai tuyên truyền hỗ trợ NNT. Gọi tắt báo cáo giám sát kết quả 90 ngày triển khai.	Ban QLTT	05/07/2025	Báo cáo tổng hợp, đánh giá kết quả và đề xuất giai đoạn tiếp theo

Ghi chú:

- Các Thuế tỉnh, thành phố chịu trách nhiệm bố trí nhân sự, phương tiện và tài liệu hướng dẫn để thực hiện đúng tiến độ.
- Ban QLTT là đầu mối theo dõi, tổng hợp và báo cáo Lãnh đạo Cục Thuế.

Phụ lục 04

(Kèm theo Công văn số 479/CT-QLTT ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Cục Thuế ...)

CỤC THUẾ
THUẾ, TỈNH THÀNH PHỐ...

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

Số: /.....

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v: Triển khai công tác tuyên truyền, hỗ trợ Ban Quản trị nhà chung cư

BÁO CÁO

KẾT QUẢ SAU 30 NGÀY TRIỂN KHAI CHƯƠNG TRÌNH TUYÊN TRUYỀN, HỖ TRỢ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ THUẾ

Kính gửi: Cục Thuế

I. Căn cứ lập báo cáo

Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14; Kế hoạch tuyên truyền – hỗ trợ NNT năm 2015; Chuyên đề hỗ trợ BQT nhà chung cư.

II. Phạm vi, đối tượng

Tổng số BQT trên địa bàn: BQT.

Tổng số BQT tham gia hỗ trợ trong 30 ngày:.....BQT.

III. Kết quả đánh giá sau 30 ngày triển khai

Số BQT hoàn thành Phiếu khảo sát – cam kết:..... BQT.

Số BQT đăng ký MST mới:.....BQT.

Số BQT phát sinh kê khai thuế:....BQT.

Số thu NSNN phát sinh:..... đồng

IV. Đánh giá

Nhận thức pháp luật thuế của BQT.....

Tăng tỷ lệ tuân thủ tự nguyện.....

Kết quả xử lý xử phạt vi phạm nếu có.....

V. Kiến nghị

Tiếp tục hỗ trợ nhóm BQT chưa phát sinh kê khai.....

Giải pháp tiếp theo....

TRƯỞNG THUẾ TỈNH, THÀNH PHỐ