Ký bởi: BỘ TÀI CHÍNH
Cơ quan: 28 Trần Hưng Đạo
Thời gian ký: 15/07/2026 14:41:34 +07:00

BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 10125 /BTC-DNTN V/v đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp, hộ kinh doanh có địa chỉ trụ sở tại căn hộ chung cư/tập thể	*Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2026*

Kính gửi: Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội

Phúc đáp Công văn số 1432/UBND-KT ngày 06/4/2026 của Quý Uỷ ban đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp, hộ kinh doanh có địa chỉ trụ sở tại căn hộ chung cư/tập thể, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Về quyền thành lập hộ kinh doanh và nghĩa vụ đăng ký hộ kinh doanh

Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp quy định: *"Hộ kinh doanh do một cá nhân hoặc các thành viên hộ gia đình đăng ký thành lập và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với hoạt động kinh doanh của hộ".*

Đối tượng có quyền thành lập hộ kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP.

Khoản 2 Điều 83 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP quy định: *"Người thành lập hộ kinh doanh, hộ kinh doanh có nghĩa vụ đăng ký hộ kinh doanh, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Nghị định này, không được hoạt động dưới danh nghĩa hộ kinh doanh mà không đăng ký".*

2. Về việc đăng ký địa chỉ trụ sở/địa chỉ liên lạc của hộ kinh doanh

Khoản 1 và khoản 3 Điều 87 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP quy định:

"1. Trụ sở của hộ kinh doanh là nơi hộ kinh doanh thực hiện hoạt động kinh doanh và là địa chỉ liên lạc do hộ kinh doanh đăng ký để cơ quan quản lý nhà nước liên hệ, được xác định theo địa giới đơn vị hành chính trên lãnh thổ Việt Nam. Hộ kinh doanh có thể hoạt động kinh doanh ngoài trụ sở.

...

3. Đối với hộ kinh doanh không có địa điểm kinh doanh cố định thì chọn một địa chỉ để đăng ký trụ sở và đăng ký không hoạt động kinh doanh tại trụ sở. Sau khi thành lập, trường hợp hộ kinh doanh phát sinh hoạt động kinh doanh tại một địa điểm cố định thì hộ kinh doanh phải đăng ký trụ sở tại nơi thực hiện hoạt động kinh doanh cố định".

Khoản 1 và khoản 3 Điều 88 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP quy định:

"1. Người thành lập hộ kinh doanh hoặc hộ kinh doanh tự kê khai hồ sơ đăng ký hộ kinh doanh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, trung thực và chính xác của các thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký hộ kinh doanh và các báo cáo.

...

3. Cơ quan đăng ký kinh doanh cấp xã chịu trách nhiệm về tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký hộ kinh doanh, không chịu trách nhiệm về những vi phạm pháp luật của người thành lập hộ kinh doanh, hộ kinh doanh xảy ra trước và sau khi đăng ký hộ kinh doanh.

Hồ sơ đăng ký hộ kinh doanh hợp lệ là hồ sơ có đầy đủ giấy tờ và nội dung các giấy tờ đó được kê khai đầy đủ theo quy định của Nghị định này".

Tại Mẫu số 1 - Giấy đề nghị đăng ký hộ kinh doanh của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 68/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành biểu mẫu sử dụng trong đăng ký doanh nghiệp, đăng ký hộ kinh doanh quy định nội dung cam kết của chủ hộ kinh doanh như sau: *"Trụ sở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ kinh doanh và được sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật (hộ kinh doanh chỉ cam kết trong trường hợp kinh doanh tại trụ sở)".*

Được biết, ngày 04/5/2026, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 6463/BXD-QLN trả lời Quý Uỷ ban về quyền sử dụng nhà ở/căn hộ chung cư và điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản.

3. Các nội dung liên quan đến thuế

3.1. Về việc đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế và phát hành hóa đơn điện tử đối với cá nhân cho thuê căn hộ chung cư/tập thể đăng ký hộ kinh doanh

Trường hợp cá nhân đăng ký thành lập hộ kinh doanh thì việc đăng ký thuế được thực hiện theo cơ chế một cửa liên thông giữa cơ quan đăng ký kinh doanh và cơ quan thuế, mã số hộ kinh doanh đồng thời là mã số thuế, cá nhân không phải thực hiện thủ tục đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế.

Sau khi được cơ quan đăng ký kinh doanh cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, hộ kinh doanh thực hiện kê khai, nộp thuế đối với hoạt động cho thuê căn hộ chung cư/tập thể theo quy định của pháp luật thuế và pháp luật quản lý thuế. Theo đó, hộ kinh doanh tự xác định mức doanh thu năm từ hoạt động cho thuê căn hộ chung cư/tập thể để thực hiện khai thuế, nộp thuế, sử dụng hóa đơn điện tử, thông báo cho cơ quan thuế số tài khoản ngân hàng, số hiệu ví điện tử

liên quan đến hoạt động kinh doanh của hộ kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 68/2026/NĐ-CP ngày 05/3/2026 của Chính phủ[1] (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ); Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ[2]; Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính[3] (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính); Thông tư số 32/2025/TT-BTC ngày 31/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính[4].

3.2. Về việc đăng ký thuế, khai thuế, nộp thuế và phát hành hóa đơn điện tử đối với hộ kinh doanh thương mại điện tử đăng ký địa chỉ trụ sở/địa chỉ liên lạc tại căn hộ chung cư/tập thể

a) Về đăng ký thuế

Theo quy định tại Luật Quản lý thuế, người nộp thuế có hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước phải thực hiện đăng ký thuế, bao gồm: (i) Người nộp thuế thực hiện đăng ký thuế thông qua cơ chế một cửa liên thông cùng với đăng ký kinh doanh; (ii) Người nộp thuế không thuộc trường hợp nêu trên thì thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế. Đồng thời, theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 4 Thông tư số 86/2024/TT-BTC ngày 23/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về đăng ký thuế thì "hộ gia đình, cá nhân có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật nhưng không phải đăng ký hộ kinh doanh qua cơ quan đăng ký kinh doanh theo quy định của Chính phủ về hộ kinh doanh" thuộc trường hợp đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế.

Căn cứ các quy định nêu trên, cá nhân kinh doanh trên nền tảng thương mại điện tử thực hiện đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông (nếu đăng ký thành lập hộ kinh doanh) hoặc đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế (nếu không đăng ký thành lập hộ kinh doanh), theo đó:

- Trường hợp đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông với cơ quan đăng ký kinh doanh: Người nộp thuế thực hiện kê khai thông tin địa chỉ trụ sở của hộ kinh doanh theo hướng dẫn tại Mục 2 Công văn này.

---

[1] Nghị định số 68/2026/NĐ-CP ngày 05/3/2026 của Chính phủ quy định về chính sách thuế và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

[2] Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ

[3] Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về hồ sơ, thủ tục quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

[4] Thông tư số 32/2025/TT-BTC ngày 31/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ, Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP

- Trường hợp đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế: Người nộp thuế thực hiện kê khai thông tin địa chỉ kinh doanh theo hướng dẫn tại mẫu biểu số 03-ĐK-TCT (Tờ khai đăng ký thuế dùng cho người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân kinh doanh) ban hành kèm theo Thông tư số 86/2024/TT-BTC, cụ thể như sau:

"2. Địa chỉ kinh doanh:

Trường hợp có hoạt động kinh doanh thường xuyên và địa điểm kinh doanh cố định; cá nhân cho thuê bất động sản thì ghi rõ địa chỉ kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân kinh doanh hoặc địa chỉ nơi cá nhân cho thuê bất động sản gồm: số nhà, đường phố/xóm/ấp/thôn, phường/xã/thị trấn, quận/huyện/thị xã/thành phố thuộc tỉnh, tỉnh/thành phố. Nếu có số điện thoại, số Fax thì ghi rõ mã vùng - số điện thoại/số Fax.

Trường hợp có hoạt động kinh doanh thường xuyên và không có địa điểm kinh doanh cố định thì ghi rõ địa chỉ nơi cư trú của cá nhân kinh doanh".

Người nộp thuế có trách nhiệm sử dụng trụ sở, địa điểm kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật chuyên ngành có liên quan. Cơ quan thuế thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thuế của người nộp thuế trên cơ sở thông tin, tài liệu do người nộp thuế kê khai, cung cấp theo quy định của Luật Quản lý thuế và Thông tư số 86/2024/TT-BTC; không có chức năng, thẩm quyền xác định việc người nộp thuế sử dụng trụ sở, địa điểm kinh doanh có phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở hoặc pháp luật chuyên ngành hay không.

b) Về khai thuế, nộp thuế, sử dụng hóa đơn điện tử

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh (đối với trường hợp thành lập hộ kinh doanh) hoặc sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký thuế (đối với trường hợp đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế), hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thực hiện khai thuế, nộp thuế, sử dụng hóa đơn điện tử đối với hoạt động kinh doanh thương mại điện tử theo quy định của pháp luật thuế và pháp luật quản lý thuế. Theo đó, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh tự xác định mức doanh thu năm để thực hiện khai thuế, nộp thuế, sử dụng hóa đơn điện tử; thông báo cho cơ quan thuế số tài khoản ngân hàng, số hiệu ví điện tử liên quan đến hoạt động kinh doanh của hộ kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 68/2026/NĐ-CP ngày 05/3/2026 của Chính phủ[5] (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ); Nghị định số

[5] Nghị định số 68/2026/NĐ-CP ngày 05/3/2026 của Chính phủ quy định về chính sách thuế và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ[6]; Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính[7] (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính); Thông tư số 32/2025/TT-BTC ngày 31/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính[8].

Xin thông báo để Quý Uỷ ban được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Cục Thuế;
- Lưu: VT, DNTN(ĐKKD).VH(02b)

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Đức Tâm

[6] Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ

[7] Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định về hồ sơ, thủ tục quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

[8] Thông tư số 32/2025/TT-BTC ngày 31/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019, Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ, Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP