

BẢN TƯ VẤN

Trường hợp địa chỉ trụ sở là căn hộ chung cư

1. Vấn đề

Amway ghi nhận một số trường hợp cơ quan thuế không chấp nhận hồ sơ đăng ký khi địa chỉ trụ sở là căn hộ chung cư, với lý do căn hộ chung cư không được sử dụng để đăng ký kinh doanh. Điều này dẫn đến nhiều trường hợp Nhà phân phối chỉ sử dụng căn hộ chung cư làm địa chỉ liên hệ, không thực hiện hoạt động kinh doanh tại căn hộ, nhưng vẫn không hoàn thành được thủ tục đăng ký.

2. Công ty xin trích dẫn các quy định của pháp luật để NPP giải thích với cơ quan thuế:

Bộ Xây dựng tại Công văn số 6463/BXD-QLN ngày 04/5/2026 xác định pháp luật về nhà ở không điều chỉnh hoạt động đăng ký kinh doanh và không cấm sử dụng địa chỉ căn hộ chung cư làm địa chỉ liên hệ; hành vi bị cấm là thực hiện hoạt động kinh doanh tại căn hộ. Cục Thuế tại Công văn số 4062/CT-NVT ngày 18/6/2026 đã dẫn chiếu Công văn số 6463/BXD-QLN để hướng dẫn cơ quan thuế địa phương thực hiện.

Trích dẫn Mục 4 Công văn 4062/CT-NVT ngày 18/6/2026.

“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.”

Ngoài ra, liên quan đến việc sử dụng căn hộ chung cư, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 6463/BXD-QLN ngày 04/5/2026 trả lời Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội (bản photocopy đính kèm). Đề nghị Thuế các tỉnh/thành phố nghiên cứu, tham khảo trong quá trình tuyên truyền, hướng dẫn người nộp thuế.

Pháp luật về nhà ở không quy định điều chỉnh hoạt động đăng ký kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân. Pháp luật về nhà ở không có quy định cấm chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ chung cư dùng “địa chỉ căn hộ” làm địa chỉ liên hệ, liên lạc mà chỉ quy định không được sử dụng căn hộ vào mục đích không phải để ở.

Nội dung trên được Bộ Tài chính khẳng định tại Công văn số 10125/BTC-DNTN ngày 15/7/2026 (trả lời UBND TP Hà Nội về đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp, hộ kinh doanh có trụ sở tại căn hộ chung cư/tập thể).

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.