

Thế nào là cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên?

09:25 06/08/2024

Bà Nguyễn Thị Khuyên (Hà Nội) có một doanh nghiệp thành lập năm 2018, nhưng không đăng ký ngành nghề kinh doanh Bất động sản theo Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP do thực tế không hoạt động thường xuyên. Bà Khuyên hỏi, thế nào là cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên?

Doanh nghiệp của bà Khuyên có mua 1 sàn thương mại tại 1 tòa nhà, không dùng hết diện tích và muốn cho 1 đơn vị khác thuê lại 1 phần diện tích sàn thương mại này. Bà Khuyên hỏi, doanh nghiệp của bà có được cho thuê không? Định nghĩa cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên được hiểu như thế nào?



Thế nào là cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên?
Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Bộ Xây dựng trả lời vấn đề này như sau:

Tại khoản 1, Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định:

"1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi".

Tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định:

"1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;"

Tại khoản 1 và khoản 2, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Điểm a, khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020) quy định:

"1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật".

Tại Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 6/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản quy định:

"Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2, Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật".

Nội dung bà Khuyến hỏi cũng đã được quy định sửa đổi trong Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8/2024.

Chinhphu.vn