

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

Số: 4101 /BXD-QLN  
V/v: trả lời văn bản số  
6573/NHNN-TTGSNH  
ngày 15/9/2021 của Ngân  
hàng Nhà nước Việt Nam

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2021

Kính gửi: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 6573/NHNN-TTGSNH ngày 15/9/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đề nghị có ý kiến về quy định pháp luật kinh doanh bất động sản áp dụng đối với cá nhân kinh doanh bất động sản. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục IV của Luật Đầu tư năm 2020 thì kinh doanh bất động sản là ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Theo quy định tại Điều 10 của 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) thì tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp 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 đã được quy định. Để xác định trường hợp quy mô nhỏ, không thường xuyên thì tại Điều 5 của Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đã có quy định cụ thể.

Việc cá nhân vay vốn tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng để mua bất động sản không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do vậy, đề nghị Quý Cơ quan căn cứ các quy định nêu trên của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ để xác định các trường hợp kinh doanh bất động sản không phải thực hiện thành lập doanh nghiệp và đối chiếu với các trường hợp cụ thể để xem xét, giải quyết theo quy định.

Trân trọng!./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (02b).

**KT BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**