

Số: 57017/CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 01 tháng 9 năm 2015

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Hà Đông
(Đ/c: số 46 dãy A lô TT17 Khu đô thị mới Văn Quán – Yên Phú – p Phúc La – Q Hà Đông – Hà Nội – MST: 1800278630-077)

Trả lời công văn số 207/CV-GĐCN ngày 21/07/2015 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Hà Đông hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế GTGT và thuế TNCN đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế:

+ Tại Điều 4 quy định về phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

"1. Nguyên tắc áp dụng

a) Cá nhân cho thuê tài sản là cá nhân có phát sinh doanh thu từ cho thuê tài sản bao gồm: cho thuê nhà, mặt bằng, cửa hàng, nhà xưởng, kho bãi không bao gồm dịch vụ lưu trú; cho thuê phương tiện vận tải, máy móc thiết bị không kèm theo người điều khiển; cho thuê tài sản khác không kèm theo dịch vụ.

...

c) Trường hợp cá nhân đồng sở hữu tài sản cho thuê thì mức doanh thu 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế giá trị gia tăng, không phải nộp thuế thu nhập cá nhân được xác định cho 01 người đại diện duy nhất trong năm tính thuế.

2. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

a) Doanh thu tính thuế

Doanh thu tính thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản được xác định như sau:

a.1) Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác không bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

a.2) Doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê

trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

...

b) Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%
- Tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%

c) Xác định số thuế phải nộp

Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x Tỷ lệ thuế GTGT 5%

Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x Tỷ lệ thuế TNCN 5%

Trong đó:

- Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều này.
- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng và tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều này.

d) Thời điểm xác định doanh thu tính thuế

Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bắt đầu của từng kỳ hạn thanh toán trên hợp đồng thuê tài sản."

+ Tại Điều 8 quy định về khấu trừ thuế, khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

"1...

c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Nơi nộp hồ sơ khai thuế là Chi cục Thuế nơi có tài sản cho thuê.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế theo kỳ hạn thanh toán chậm nhất là ngày thứ 30 (ba mươi) của quý tiếp theo quý bắt đầu thời hạn cho thuê.
- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế một lần theo năm chậm nhất là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ ngày kết thúc năm dương lịch.

đ) Thời hạn nộp thuế

Thời hạn nộp thuế là thời hạn nộp hồ sơ khai thuế.

2. Đối với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê tài sản

Cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế mà trong hợp đồng thuê có thỏa thuận bên đi thuê nộp thuế thay thì doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có trách nhiệm khấu trừ thuế, khai thuế và nộp thuế thay cho cá nhân bao gồm cả thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân.

a) Khấu trừ thuế

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khấu trừ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân trước khi trả tiền thuê tài sản cho cá nhân nếu trong năm dương lịch cá nhân có doanh thu cho thuê tài sản tại đơn vị trên 100 triệu đồng. Trường hợp trong năm cá nhân phát sinh doanh thu từ nhiều nơi, cá nhân dự kiến hoặc xác định được tổng doanh thu trên 100 triệu đồng/năm thì có thể ủy quyền theo quy định của pháp luật

để doanh nghiệp, tổ chức khai thay, nộp thay đối với hợp đồng cho thuê từ 100 triệu/năm trở xuống tại đơn vị.

Số thuế khấu trừ được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này.

b) Nguyên tắc khai thuế

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay thuế cho cá nhân cho thuê tài sản thì trên tờ khai ghi thêm “Khai thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức theo quy định. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân cho thuê tài sản.

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay sử dụng tờ khai mẫu số 01/TTS của cá nhân để khai theo từng hợp đồng hoặc khai cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu tài sản thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

c) Hồ sơ khai thuế:

Hồ sơ khai thuế gồm:

- Tờ khai theo mẫu số 01/TTS ban hành kèm theo Thông tư này;
- Phụ lục theo mẫu số 01-1/BK-TTS ban hành kèm theo Thông tư này;
- Bản chụp Hợp đồng thuê tài sản, Phụ lục hợp đồng (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng).

d) Nơi nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế
Nơi nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế đối với trường hợp doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân được thực hiện như đối với cá nhân trực tiếp khai thuế hướng dẫn tại điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Hà Đông ký hợp đồng thuê nhà của cá nhân có địa chỉ tại quận Hà Đông, TP Hà Nội, theo đó, Ngân Hàng có trách nhiệm khai thay thuế cho cá nhân cho thuê tài sản thì việc tính, kê khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 4, Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên. Với trường hợp cụ thể, đề nghị Ngân hàng liên hệ với Chi cục thuế Hà Đông để được hướng dẫn.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Hà Đông được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCT Hà Đông
- Phòng KT4; P Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2).



Mai Sơn