

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2018

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.

a.3) Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

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

$$\text{Số thuế GTGT phải nộp} = \frac{\text{Doanh thu tính thuế GTGT}}{\text{GTGT}} \times \frac{\text{Tỷ lệ thuế GTGT}}{5\%}$$

$$\text{Số thuế TNCN phải nộp} = \frac{\text{Doanh thu tính thuế TNCN}}{\text{TNCN}} \times \frac{\text{Tỷ lệ thuế TNCN}}{5\%}$$

... ”

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

“1. Đối với trường hợp cá nhân trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế

...

a) Nguyên tắc khai thuế

- Cá nhân trực tiếp khai thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân nếu có tổng doanh thu cho thuê tài sản trong năm dương lịch trên 100 triệu đồng.

...

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...

b) Nguyên tắc khai thuế

... ”

Căn cứ quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội hướng dẫn nguyên tắc như sau:

Doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN đối với hoạt động cho thuê tài sản thuộc diện chịu thuế là doanh thu đã bao gồm thuế. Trường hợp Công ty ký hợp đồng thuê nhà của cá nhân, trong hợp đồng quy định giá thuê chưa bao gồm thuế và Công ty chịu trách nhiệm nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê tài sản (theo nội dung trình bày tại công văn hỏi của Công ty) thì Công ty xác định doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN bằng doanh thu chưa bao gồm thuế trả cho cá nhân cho thuê nhà chia cho (:) 0.9.

Công ty thực hiện tính số thuế GTGT, TNCN phải nộp theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên.

Trường hợp tổng doanh thu của các hợp đồng cho thuê nhà phát sinh trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì không phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN theo quy định tại Điều 4 và Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên.

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 uỷ quyền theo quy định của pháp luật để Công ty khai thay, nộp thay đối với hợp đồng cho thuê từ 100 triệu/năm trở xuống tại đơn vị.

Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Kiểm tra thuế số 1 để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH Shinsung Engineering & Vina được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Phòng Kiểm tra thuế số 1;
- Lưu: VT, TTHT(2).

(6,3)



Mai Sơn