

Số: *65017*/CT-TTHT
V/v khoản tiền cho thuê nhà
của hộ kinh doanh, cá nhân

Hà Nội, ngày *14* tháng *9* năm 2018

Kính gửi: Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công trình Giao thông 2
Đ/c: Tầng 5, nhà A, số 28 phố Vĩnh Hồ, Phường Ngã Tư Sở, Quận Đống Đa,
Hà Nội; MST:0100108310

Trả lời công văn số 71/TVGS ngày 07/9/2018 của Trung tâm Tư vấn Xây dựng Công trình Giao thông 2 (sau đây gọi tắt là Trung tâm) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 15/6/2015 hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân 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, quy định phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

“1. Nguyên tắc áp dụng

...

b) Đối với cá nhân cho thuê tài sản thì mức doanh thu 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân là tổng doanh thu phát sinh trong năm dương lịch của các hợp đồng cho thuê tài sản.

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.

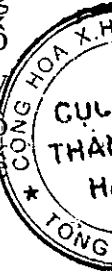
2. Căn cứ tính thuế

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.



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

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

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. 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.”

- Căn cứ Khoản 1 Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính quy định các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế:

“1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh ~~kinh doanh~~ nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt....

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

...2.5. Chi tiền thuê tài sản của cá nhân không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ dưới đây:

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản và chứng từ trả tiền thuê tài sản.

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân mà tại hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận doanh nghiệp nộp thuế thay cho cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản, chứng từ trả tiền thuê tài sản và chứng từ nộp thuế thay cho cá nhân.

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân mà tại hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận tiền thuê tài sản chưa bao gồm thuế (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân) và doanh nghiệp nộp thuế thay cho cá nhân thì doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ tổng số tiền thuê tài sản bao gồm cả phần thuế nộp thay cho cá nhân.”

- Căn cứ Công văn số 1832/TCT-TNCN ngày 04/05/2016 của Tổng cục Thuế về việc cấp hóa đơn lẻ:

“... Cơ quan Thuế không cấp hóa đơn lẻ cho hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho doanh nghiệp thuê. Doanh nghiệp thuê tài sản của hộ gia đình, cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản, chứng từ trả tiền và chứng từ nộp thuế thay cho cá nhân (nếu có trong trường hợp bên thuê là người nộp thuế thay), không phải lập Bảng kê theo mẫu số 01/TNDN tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC....”

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

+ Trường hợp Doanh nghiệp ký hợp đồng thuê nhà của hộ kinh doanh, cá nhân có mức doanh thu dưới 100 triệu đồng/năm thì hộ kinh doanh, cá nhân cho thuê nhà này không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

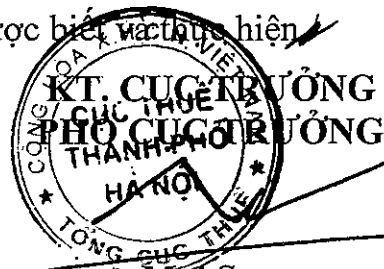
+ Trường hợp Doanh nghiệp ký hợp đồng thuê nhà của hộ kinh doanh, cá nhân có mức doanh thu trên 100 triệu đồng/năm thì hộ kinh doanh, cá nhân có nhà cho thuê hoặc Doanh nghiệp đi thuê nộp thay thực hiện kê khai nộp thuế GTGT, TNCN theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC.

+ Trường hợp Trung tâm ký hợp đồng thuê nhà của các cá nhân có mức doanh thu dưới 100 triệu đồng/năm hoặc doanh thu trên 100 triệu đồng/năm, nếu việc cho thuê nhà phù hợp với quy định của pháp luật và phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Trung tâm thì hồ sơ xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê nhà và chứng từ trả tiền thuê nhà theo hướng dẫn tại Điểm 2.5 Khoản 2 Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính. Cơ quan Thuế không cấp hóa đơn lẻ cho hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho doanh nghiệp thuê.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Trung tâm được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 3;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6,3)



Mai Sơn