TỔNG CỤC THUẾ **CỤC THUẾ TP HÀ NỘI** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---
Số: 72722/CT-TTHT *V/v chính sách thuế TNCN*	*Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2018*

Kính gửi: Văn phòng đại diện Japan Quality Assurance Organisation tại Hà Nội
(Địa chỉ: Phòng 605, 4-6F, 59A Lý Thái Tổ, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. MST: 0106659441)

Cục Thuế TP Hà Nội công văn số 01/CV-JQA ngày 11/12/2017 của Văn phòng đại diện Japan Quality Assurance Organisation tại Hà Nội (sau đây gọi tắt là VPĐD) đề nghị giải đáp chính sách thuế thu nhập cá nhân của cá nhân cư trú ở Việt Nam có phát sinh thu nhập từ cho thuê nhà ở nước ngoài sau khi báo cáo Tổng cục Thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

1. Về chính sách thuế

- Tại Điều 3 Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 quy định:

"Điều 3. Đối tượng chịu thuế

Hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, trừ các đối tượng quy định tại Điều 5 của Luật này."

- Tại Khoản 1, Điều 2 Luật Thuế TNCN số 04/2007/QH12 quy định:

"Điều 2. Đối tượng nộp thuế

1. Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam."

- Tại Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"Điều 4. 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....

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.

2. Về khai, nộp thuế

- Tại Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

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

Cá nhân cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế là cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với cá nhân; cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức không phải là tổ chức kinh tế (cơ quan Nhà nước, tổ chức Đoàn thể, Hiệp hội, tổ chức Quốc tế, Đại sứ quán, Lãnh sự quán,...); cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế mà trong hợp đồng không có thỏa thuận bên thuê là người nộp thuế thay.

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.

- Cá nhân lựa chọn khai thuế theo kỳ thanh toán hoặc khai thuế một lần theo năm. Trường hợp có sự thay đổi về nội dung hợp đồng thuê tài sản dẫn đến thay đổi doanh thu tính thuế, kỳ thanh toán, thời hạn thuê thì cá nhân thực hiện khai điều chỉnh, bổ sung.

- Cá nhân khai thuế theo từng hợp đồng hoặc khai thuế cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu tài sản cho thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

b) 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 (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng);

- 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);

- Bản chụp Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (trường hợp cá nhân cho thuê tài sản ủy quyền cho đại diện hợp pháp thực hiện thủ tục khai, nộp thuế).

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.

đ) Thời hạn nộp thuế

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

- Tại Khoản 3 Điều 21 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"3. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 16

"2. Khai thuế đối với cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế

a) Nguyên tắc khai thuế

a.1) Cá nhân khai thuế trực tiếp với cơ quan thuế là cá nhân sau đây:

…

- Cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công do các tổ chức, cá nhân trả từ nước ngoài.

...c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

c.1) Nơi nộp hồ sơ khai thuế quý

.Nơi nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công khai thuế trực tiếp với cơ quan thuế là Cục Thuế trực tiếp quản lý nơi cá nhân làm việc hoặc nơi phát sinh công việc tại Việt Nam (trường hợp cá nhân không làm việc tại Việt Nam)"

3. Quy định về việc áp dụng Hiệp định tránh đánh thuế 2 lần

- Căn cứ Điều 6 Hiệp định giữa Chính phủ Nhật Bản và Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về tránh đánh thuế hai lần và ngăn ngừa việc trốn lậu thuế đối với các loại thuế đánh vào thu nhập:

"1/ Thu nhập mà một đối tượng cư trú của một Nước ký kết thu được từ bất động sản (kể cả thu nhập từ nông nghiệp hoặc lâm nghiệp) nằm tại Nước ký kết kia thì có thể bị đánh thuế tại Nước ký kết kia.

2/ Thuật ngữ "bất động sản" sẽ có nghĩa theo như luật của Nước ký kết nơi có tài sản. Trong mọi trường hợp thuật ngữ này sẽ bao gồm cả tài sản đi liền với bất động sản, đàn gia súc

và thiết bị sử dụng trong nông nghiệp và lâm nghiệp, các quyền lợi được áp dụng theo như những quy định tại luật chung về bất động sản, quyền sử dụng bất động sản và các quyền được hưởng các khoản thanh toán thay đổi hay cố định trả cho việc khai thác hay quyền khai thác các mỏ, nguồn khoáng sản và các tài nguyên thiên nhiên khác; các tàu thủy và máy bay sẽ không được coi là bất động sản.

3/ Những quy định tại khoản 1 sẽ áp dụng đối với thu nhập phát sinh từ việc trực tiếp sử dụng, cho thuê hay sử dụng các loại bất động sản dưới bất kỳ hình thức nào khác.

…"

- Tại Khoản 1 Điều 22 Hiệp định giữa Chính phủ Nhật Bản và Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về tránh đánh thuế hai lần quy định:

"1/ Tại Việt Nam, việc đánh thuế hai lần sẽ được xóa bỏ như sau:

Khi một đối tượng cư trú của Việt Nam nhận được thu nhập, lợi tức hay các khoản lợi tức từ chuyển nhượng tài sản mà những khoản này, theo luật của Nhật Bản và phù hợp với Hiệp định này, có thể bị đánh thuế tại Nhật Bản, Việt Nam sẽ cho phép đối tượng đó được khấu trừ vào thuế Việt Nam tính trên thu nhập, lợi tức hay các khoản lợi tức từ chuyển nhượng tài sản một khoản tiền tương đương với số tiền thuế đã nộp tại Nhật Bản. Tuy nhiên, số tiền thuế được khấu trừ sẽ không vượt quá phần thuế Việt Nam được tính trên thu nhập, lợi tức hay các khoản lợi tức từ chuyển nhượng tài sản theo các luật và qui định thuế của Việt Nam."

- Tại điểm e.1, Khoản 2, Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2018 của Bộ Tài chính có hướng dẫn:

"e) Nguyên tắc khai thuế, quyết toán thuế đối với một số trường hợp như sau:

e.1) Trường hợp cá nhân cư trú có thu nhập phát sinh tại nước ngoài đã tính và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của nước ngoài thì được trừ số thuế đã nộp ở nước ngoài số thuế được trừ không vượt quá số thuế phải nộp tính theo biểu thuế của Việt Nam tính phân bổ cho phần thu nhập phát sinh tại nước ngoài. Tỷ lệ phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa số thu nhập phát sinh tại nước ngoài và tổng thu nhập chịu thuế."

- Căn cứ công văn số 4024/TCT-TNCN ngày 17/10/2018 của Tổng cục Thuế về chính sách thuế đối với cá nhân cư trú có phát sinh thu nhập từ cho thuê nhà ở nước ngoài.

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, trường hợp Ông Kazuhiro Miyamoto là cá nhân cư trú tại Việt Nam thì phải kê khai nộp thuế TNCN tại Việt Nam đối với thu nhập phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam không phân biệt nơi trả và nhận thu nhập. Đối với thu nhập từ cho thuê nhà tại Nhật Bản Ông Kazuhiro Miyamoto thực hiện nguyên tắc khai thuế và hồ sơ khai thuế theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính. Do tài sản cho thuê tại Nhật Bản nên không thể khai tại nơi có nhà cho thuê, do đó, Ông Kazuhiro Miyamoto thực hiện nộp hồ sơ khai thuế đối với hoạt động cho thuê nhà này tại

Cục Thuế trực tiếp quản lý nơi phát sinh thu nhập từ tiền lương, tiền công (nơi cá nhân làm việc hoặc nơi phát sinh công việc tại Việt Nam).

Trường hợp tài sản cho thuê là đồng sở hữu thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN được xác định cho 1 người đại diện là Ông Kazuhiro Miyamoto để khai thuế tại Việt Nam.

Để được miễn thuế, giảm thuế TNCN theo Hiệp định tránh đánh thuế hai lần giữa Việt Nam và Nhật Bản, Ông Kazuhiro Miyamoto phải thực hiện thủ tục đề nghị áp dụng Hiệp định theo quy định hiện hành. Trường hợp Ông Kazuhiro Miyamoto không thực hiện thủ tục theo quy định về miễn giảm do áp dụng Hiệp định thì Ông Kazuhiro Miyamoto phải nộp thuế theo quy định của luật thuế TNCN của Việt Nam.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Văn phòng đại diện Japan Quality Assurance Organisation tại Hà Nội biết và thực hiện./.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:
- Như trên;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).

Mai Sơn

VBPL-TS24CORP
www.TS24.com.vn