

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 80199/CT-TTHT

V/v chính sách thuế GTGT, TNCN đối với hoạt động
cho thuê nhà

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2019

Kính gửi: Ông Ngô Anh Dũng
(Địa chỉ: 50A Hàng Bông, Q. Hoàn Kiếm, TP Hà Nội)

Trả lời công văn không số ngày 27/9/2019 của Ông Ngô Anh Dũng hỏi về chính sách thuế GTGT, TNCN đối với hoạt động cho thuê nhà, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 4 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính 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

“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.

Dịch vụ lưu trú không tính vào hoạt động cho thuê tài sản theo hướng dẫn tại điểm này gồm: cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn cho khách du lịch, khách vắng lai khác; cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn cho sinh viên, công nhân và những đối tượng tương tự; cung cấp cơ sở lưu trú cùng dịch vụ ăn uống và hoặc các phương tiện giải trí. Dịch vụ lưu trú không bao gồm: cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn được coi như cơ sở thường trú như cho thuê căn hộ hàng tháng hoặc hàng năm được phân loại trong ngành bất động sản theo quy định của pháp luật về Hệ thống ngành kinh tế của Việt Nam.

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. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì khi xác định mức doanh thu từ 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 doanh thu trả tiền một lần được phân bổ theo năm dương lịch.

Ví dụ 5:...

Năm 2016, Bà C cho thuê nhà 12 tháng (từ tháng 01 đến hết tháng 12), với doanh thu cho thuê là: 12 tháng x 10 triệu đồng = 120 triệu đồng (> 100 triệu đồng). Như vậy, năm 2016 Bà C phải nộp thuế giá trị gia tăng, phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê nhà.

...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.

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

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.”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp cá nhân cho thuê nhà có doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản từ 100 triệu đồng/năm trở lên thì thuộc đối tượng nộp thuế GTGT, TNCN theo quy định tại Điều 4 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp trong hợp đồng quy định giá cho thuê chưa bao gồm thuế GTGT và thuế TNCN thì phải quy đổi thành doanh thu đã bao gồm thuế GTGT, thuế TNCN theo quy định tại Điểm a.1, Điểm 1.2 Khoản 2 Điều 4 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Ông Ngô Anh Dũng được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CCT Hoàn Kiếm;
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT (2)

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Tiến Trường