

Số: 5329/TCT-DNNCN

Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm 2023

V/v kê khai thuế đối với hoạt
động cho thuê bất động sản
của hộ kinh doanh

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hải Dương

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 11661/CTHDU-KK ngày 10/07/2023 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương về việc kê khai thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản của hộ kinh doanh. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, Điều 3 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.”

- Tại Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định:

“Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

- Tại Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản quy định:

“Điều 5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản không bắt buộc phải có các điều kiện quy định tại Điều 4 của Nghị định này bao gồm:

1. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.”

- Tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 9 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh hướng dẫn:

“Điều 9. Phương pháp tính thuế đối với một số trường hợp đặc thù

1. Cá nhân cho thuê tài sản

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 khoản 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 không phải là căn hộ cho sinh viên, công nhân và những đối tượng tương tự; cung cấp cơ sở lưu trú cùng dịch vụ ăn uống hoặc các phương tiện giải trí.

b) Cá nhân cho thuê tài sản khai thuế theo từng lần phát sinh kỳ thanh toán (từng lần phát sinh kỳ thanh toán được xác định theo thời điểm bắt đầu thời hạn cho thuê của từng kỳ thanh toán) hoặc khai thuế theo năm dương lịch. 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.”

- Tại Phụ lục I Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh hướng dẫn:

“

STT	Danh mục ngành nghề	Tỷ lệ % tính thuế GTGT	Thuế suất thuế TNCN
2	Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu		
	- Cho thuê tài sản gồm:	5%	5%

	+ Cho thuê nhà, đất, cửa hàng, nhà xưởng, kho bãi trừ 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;		
--	--	--	--

- Tại khoản 1, Điều 14 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh hướng dẫn:

“Điều 14. Quản lý thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế

1. Hồ sơ khai thuế

Hồ sơ khai thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế quy định tại tiết a điểm 8.5 Phụ lục I - Danh mục hồ sơ khai thuế ban hành kèm theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Tờ khai thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản (áp dụng đối với cá nhân có hoạt động cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế và tổ chức khai thay cho cá nhân) theo mẫu số 01/TTS ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Phụ lục bảng kê chi tiết hợp đồng cho thuê tài sản (áp dụng đối với cá nhân có hoạt động cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng) theo mẫu số 01-1/BK-TTS ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Bản sao 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) Bản sao 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).

Cơ quan thuế có quyền yêu cầu xuất trình bản chính để đối chiếu, xác nhận tính chính xác của bản sao so với bản chính.”

Căn cứ các quy định và hướng dẫn trên:

Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nếu cơ quan thuế xác định hộ kinh doanh cho thuê bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên theo quy định nêu trên thì thuộc diện khai thuế, tính thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản của cá nhân. Thuế suất áp dụng bao gồm thuế GTGT 5% và thuế TNCN 5%. Việc khai thuế thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 14 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời Cục Thuế để biết và căn cứ hồ sơ thực tế phát sinh để xử lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Mai Sơn (để b/c);
- Vụ CS, Vụ KK-KKT, Vụ PC (để biết);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu VT, DNNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QLT DNNVV VÀ
HKD, CN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Tạ Thị Phương Lan

