BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 5265 /TCT-DNNCN
V/v chính sách thuế đối với hoạt động cho thuê nhà của cá nhân không cư trú

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 12 năm 2020

Kính gửi: Cục Thuế Thành phố Hà Nội

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 93617/CT-TTHT ngày 26/10/2020 phản ánh vướng mắc về chính sách thuế đối với hoạt động cho thuê nhà của cá nhân không cư trú. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định về nghĩa vụ thuế, phí đối với cá nhân không cư trú có tài sản cho thuê tại Việt Nam

- Tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 139/2016/NĐ-CP ngày 04/10/2016 của Chính phủ quy định về lệ phí môn bài quy định:

"Điều 2. Người nộp lệ phí môn bài

Người nộp lệ phí môn bài là tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, trừ trường hợp quy định tại Điều 3 Nghị định này, bao gồm:

...

7. Cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình hoạt động sản xuất, kinh doanh."

- Tại Điều 4 Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 3/6/2008 quy định:

"Điều 4. Người nộp thuế

Người nộp thuế giá trị gia tăng là tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi là cơ sở kinh doanh) và tổ chức, cá nhân nhập khẩu hàng hóa chịu thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi là người nhập khẩu)."

- Tại Điều 2 Luật thuế Thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 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."

2. Quy định về khai, nộp thuế, lệ phí đối với cá nhân không cư trú có tài sản cho thuê tại Việt Nam.

2.1. Quy định về khai, nộp lệ phí môn bài

- Tại điểm b, Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế quy định:

"Điều 10. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế của các khoản thu về đất, lệ phí môn bài, lệ phí trước bạ, tiền cấp quyền và các khoản thu khác theo pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công

...

b) Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh không phải nộp hồ sơ khai lệ phí môn bài. Cơ quan thuế căn cứ hồ sơ khai thuế, cơ sở dữ liệu quản lý thuế để xác định doanh thu làm căn cứ tính số tiền lệ phí môn bài phải nộp và thông báo cho người nộp lệ phí môn bài thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này."

- Tại điểm e, Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế quy định:

"Điều 13. Các trường hợp cơ quan quản lý thuế tính thuế, thông báo nộp thuế

1. Trường hợp cơ quan thuế tính thuế, thông báo số tiền thuế phải nộp theo hồ sơ khai thuế của người nộp thuế, đối với các trường hợp cụ thể như sau:

....

e) Lệ phí môn bài đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp kê khai."

- Tại điểm đ, Khoản 2 Điều 42 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế quy định:

"Điều 42. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2020.

2. Quy định tại các Nghị định sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, trừ quy định tại Điều 43 Nghị định này, cụ thể như sau:

...

đ) Khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 của Điều 5 Nghị định số 139/2016/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ quy định về lệ phí môn bài. Khoản 3 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 22/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2016/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ quy định về lệ phí môn bài;"

2.2. Quy định về khai và nộp thuế

- Tại tại điểm e.7, Khoản 2 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 hướng dẫn thực hiện Luật thuế Thu nhập cá nhân hướng dẫn:

"e.7) Cá nhân, nhóm cá nhân kinh doanh là đối tượng không cư trú nhưng có địa điểm kinh doanh cố định trên lãnh thổ Việt Nam thực hiện khai thuế, quyết toán thuế như đối với cá nhân, nhóm cá nhân kinh doanh là đối tượng cư trú."

- Tại Điều 8 Thông tư số 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:

"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

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.

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 theo quy định của Luật Quản lý thuế cho kỳ tính thuế có sự thay đổi.

- 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 đối với hoạt động cho thuê tài sản của cá nhân 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.

...

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.

Số thuế khấu trừ được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này.

b) Nguyên tắc khai thuế

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay thuế cho cá nhân cho thuê tài sản thì trên tờ khai ghi thêm "Khai thay" vào phần trước cụm từ "Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế" đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức theo quy định. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân cho thuê tài sản.

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay sử dụng tờ khai mẫu số 01/TTS của cá nhân để khai theo từng hợp đồng hoặc khai cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu tài sản thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

c) Hồ sơ khai thuế:

Hồ sơ khai thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản của cá nhân 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;

- 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).

d) Nơi nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế

Nơi nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế đối với trường hợp doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân được thực hiện như đối với cá nhân trực tiếp khai thuế hướng dẫn tại điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này."

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp cá nhân không cư trú có tài sản cho thuê tại Việt Nam thì thuộc diện điều chỉnh của pháp luật thuế GTGT, thuế TNCN và lệ phí môn bài như đối với cá nhân cư trú. Cá nhân thực hiện việc khai thuế, nộp thuế theo hướng dẫn tại Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC 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. Riêng đối với lệ phí môn bài người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai lệ phí môn bài, cơ quan thuế căn cứ hồ sơ khai thuế, cơ sở dữ liệu quản lý thuế để xác định và thông báo mức lệ phí môn bài phải nộp hằng năm cho người nộp thuế.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế Thành phố Hà Nội được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ CS; PC (TCT);
- Website TCT;
- Lưu: VT, DNNCN(2).

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

Tạ Thị Phương Lan