



CHO THUÊ

“CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN KÊ KHAI ĐỂ, NỘP THUẾ RÕ RÀNG”



TỔNG QUAN KÊ KHAI, NỘP THUẾ ĐỐI VỚI CÁ NHÂN CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

PHẦN 1: ĐĂNG KÝ VÀ CHUẨN BỊ HỒ SƠ





“CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN KÊ KHAI DỄ, NỘP THUẾ RÕ RÀNG”



1

ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ ĐĂNG KÝ THUẾ

1.1. VỀ ĐĂNG KÝ THÀNH LẬP HỘ KINH DOANH

Đối với hoạt động cho thuê bất động sản (không bao gồm dịch vụ lưu trú, khách sạn, nhà nghỉ,... dịch vụ kinh doanh lưu trú có điều kiện theo quy định pháp luật), cá nhân TỰ XÁC ĐỊNH việc đăng ký thành lập Hộ kinh doanh:



Trường hợp có nhu cầu đăng ký thành lập Hộ kinh doanh

Cá nhân xác định dựa trên quy định tại Điều 82 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP (Quy định về quyền thành lập hộ kinh doanh) để thực hiện đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế đồng thời qua cơ chế một cửa liên thông.



Trường hợp không có nhu cầu thành lập Hộ kinh doanh

Cá nhân chỉ cần thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế để kê khai, nộp thuế.

1.2. VỀ ĐĂNG KÝ THUẾ

Cá nhân cho thuê bất động sản cần phải đăng ký thuế để thực hiện, kê khai nộp thuế hợp pháp, minh bạch. Thủ tục đăng ký thực hiện 100% trực tuyến qua:



dichvucong.gdt.gov.vn

Hoặc



Ứng dụng eTax Mobile



Hồ sơ đăng ký thuế linh hoạt: Cá nhân chỉ cần kê khai, nộp tờ khai thuế mẫu 01/BĐS (ban hành kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính) là đã đồng thời thực hiện đăng ký thuế với cơ quan thuế.



Thời hạn đăng ký thuế: Nộp cùng thời hạn với kỳ khai thuế đầu tiên khi bắt đầu có hoạt động cho thuê.



Trường hợp cá nhân có thêm hợp đồng cho thuê bất động sản tại địa điểm mới

Cá nhân cần thực hiện thông báo thông tin địa điểm kinh doanh theo mẫu 01/TB-ĐĐKD (ban hành kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC) trên ứng dụng eTax Mobile và chọn ngành nghề kinh doanh chính là “Cho thuê và vận hành nhà ở và đất ở”.



HƯỚNG DẪN ĐIỂN THÔNG TIN MẪU 01/TB-DDKD (BAN HÀNH KÈM THEO
THÔNG TƯ SỐ 18/2026/TT-BTC) ĐỐI VỚI CÁ NHÂN CÓ THÊM HỢP ĐỒNG
CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI ĐỊA ĐIỂM MỚI

Mẫu số: 01/TB-DDKD
(Kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC
ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

THÔNG BÁO
Về việc thành lập/thay đổi thông tin/tạm ngừng/chấm dứt hoạt động
đối với địa điểm kinh doanh

Kính gửi: (Cơ quan thuế quản lý trực tiếp NNT).....

1. Người nộp thuế:

2. Mã số thuế:

3. Thông tin đại lý thuế (nếu có):

3a. Tên:

3b. Mã số thuế:

Thông báo về việc thành lập/thay đổi thông tin/tạm ngừng/khởi phục tạm ngừng kinh
doanh trước thời hạn/chấm dứt hoạt động địa điểm kinh doanh như sau:

- ☐ Thành lập địa điểm kinh doanh
☐ Thay đổi thông tin
☐ Tạm ngừng kinh doanh
☐ Khởi phục tạm ngừng kinh doanh trước thời hạn đã thông báo
☐ Chấm dứt hoạt động

<1. Thành lập địa điểm kinh doanh>

Tên địa điểm kinh doanh	Hình thức kinh doanh thương mại điện tử	Ngày bắt đầu hoạt động	Ngành nghề kinh doanh chính	Số nhà, đường phố (thôn/ xóm)	Xã/ Phường/ Đặc khu	Tỉnh/ thành phố	Mã định danh địa điểm (nếu có)	Mã trang trại (nếu có đối với trường hợp hoạt động theo mô hình kinh tế trang trại)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
...	X							
...								

Ghi chú:

(2): Tích nếu địa điểm kinh doanh chỉ có hoạt động kinh doanh trên nền tảng thương mại
điện tử, nền tảng số khác.

Với trường hợp phát sinh thêm địa điểm cho thuê bất động sản mới, cá nhân **ĐÁNH DẤU [X]**
vào ô đầu tiên "THÀNH LẬP ĐẠI ĐIỂM KINH DOANH". Cá nhân điền các thông tin của
bất động sản mới cho thuê vào các chỉ tiêu tương ứng như sau:

1	TÊN ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH	Thông tin không bắt buộc điền, tuy nhiên cá nhân có thể ghi tên để phân biệt địa điểm này với các địa điểm khác.
2	HÌNH THỨC KINH DOANH THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ	Bỏ trống (vì đây là hoạt động cho thuê BĐS vật lý, không phải kinh doanh online).
3	NGÀY BẮT ĐẦU HOẠT ĐỘNG	Ghi ngày bắt đầu phát sinh hiệu lực của hợp đồng cho thuê bất động sản mới.
4	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH	Chọn ngành nghề kinh doanh chính là "Cho thuê và vận hành nhà ở và đất ở".
5 6 7	THÔNG TIN ĐỊA CHỈ (Số nhà, đường phố / Xã, Phường/ Tỉnh, Thành phố)	Ghi chính xác và đầy đủ địa chỉ nơi có bất động sản đang cho thuê theo đúng thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo Hợp đồng thuê.
8 9	MÃ ĐỊNH DANH ĐỊA ĐIỂM MÃ TRANG TRẠI (NẾU CÓ)	Bỏ trống.



2

XÁC ĐỊNH DOANH THU TÍNH THUẾ

Đối với hoạt động cho thuê bất động sản, doanh thu tính thuế là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê.

Lưu ý: Cá nhân cho thuê bất động sản có doanh thu một năm từ 1 tỷ đồng trở xuống sẽ không phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN.



Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm, cá nhân cho thuê bất động sản có thể lựa chọn

- (i) Phân bổ doanh thu theo từng năm tương ứng với số năm đã nhận tiền trước; hoặc
- (ii) Tính toàn bộ doanh thu vào một lần tại thời điểm nhận tiền. Việc lựa chọn phương pháp phân bổ do cá nhân cho thuê tự quyết định.

Ví dụ 1

Ông A cho thuê nhà làm văn phòng trong 03 năm (từ năm 2026 đến hết năm 2028). Giá thuê là 400 triệu đồng/năm. Bên thuê đồng ý trả trước toàn bộ tiền thuê cho 3 năm ngay khi ký hợp đồng vào đầu năm 2026.

Tổng số tiền nhận được: $400 \text{ triệu} \times 3 \text{ năm} = 1.200.000.000 \text{ đồng}$

Để đảm bảo quyền lợi, ông A có thể chia đều tổng số tiền nhận được cho số năm thực tế cho thuê như sau:



=> Vì doanh thu tính thuế mỗi năm (400 triệu đồng) dưới ngưỡng 1 tỷ đồng, nên theo quy định, ông A thuộc đối tượng **không chịu thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN** cho hoạt động này trong cả 3 năm. Theo đó, ông A thực hiện thông báo doanh thu cho các năm 2026, 2027, 2028 thuộc đối tượng có doanh thu năm dưới 1 tỷ đồng trở xuống với cơ quan thuế (theo mẫu 01/BDS).

Ví dụ 2

Bà B cho thuê nhà liền kề để làm quán cafe trong 03 năm (từ năm 2026 đến hết năm 2028). Bên thuê đồng ý trả trước toàn bộ tiền thuê cho 3 năm ngay khi ký hợp đồng vào đầu năm 2026 là 3.500.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi, bà B có thể chia đều tổng số tiền nhận được cho số năm thực tế cho thuê như sau:



=> Bà B **phải nộp thuế TNCN và GTGT** đối với năm 2026 (doanh thu trên ngưỡng 1 tỷ đồng), các năm 2027 và 2028 không phải nộp thuế. Số thuế bà B phải nộp từ hoạt động cho thuê nhà là:

Thuế TNCN
 $(1.500.000.000 - 1.000.000.000) \times 5\% = 25.000.000 \text{ đồng}$

Thuế GTGT
 $1.500.000.000 \times 5\% = 75.000.000 \text{ đồng}$

Thực tế, dù hợp đồng kéo dài 3 năm, bà B không cần chờ đến từng năm để thực kê khai, nộp thuế. Ngay trong năm 2026, bà B có thể kê khai và nộp cùng lúc 03 tờ khai mẫu 01/BDS cho toàn bộ thời gian thuê của mỗi năm.



3

PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ

Trường hợp cá nhân cho thuê bất động sản có tổng doanh thu cho thuê bất động sản trong năm dương lịch **trên 1 tỷ đồng**, cá nhân thực hiện tính thuế như sau:



Thuế GTGT = Doanh thu tính thuế GTGT x 5%

Thuế TNCN = (Doanh thu tính thuế TNCN - 1 tỷ đồng) x 5%



Trường hợp cá nhân có nhiều bất động sản cho thuê ở các địa điểm khác nhau

Cá nhân lựa chọn một hoặc một số hợp đồng cho thuê bất động sản để áp dụng mức trừ 1 tỷ đồng này trước khi tính thuế thu nhập cá nhân (tối đa 1 tỷ đồng/năm cho tất cả hợp đồng). Nếu hợp đồng được lựa chọn chưa trừ hết 1 tỷ đồng, cá nhân tiếp tục chọn hợp đồng khác để trừ tiếp cho đến khi trừ đủ 1 tỷ đồng.

Ví dụ

Trong năm 2026, Ông B có 03 bất động sản cho thuê tại các địa điểm khác nhau với mức doanh thu như sau:

Hợp đồng	Doanh thu
Hợp đồng 1 (Căn hộ A)	300 triệu đồng/năm.
Hợp đồng 2 (Nhà phố B)	400 triệu đồng/năm.
Hợp đồng 3 (Mặt bằng C)	500 triệu đồng/năm.

Tổng doanh thu cả năm: $300 + 400 + 500 = 1.200.000.000$ đồng

Vì tổng doanh thu **trên 1 tỷ đồng**, Ông B thuộc diện **phải nộp thuế TNCN, GTGT từ hoạt động cho thuê bất động sản**. Theo đó, việc xác định thuế TNCN, thuế GTGT phải nộp của ông B như sau:



Thuế GTGT = $1,2 \text{ tỷ} \times 5\% = 60$ triệu đồng

Thuế TNCN: Ông B được trừ 1 tỷ đồng vào doanh thu tính thuế TNCN của các hợp đồng 1, hợp đồng 2, hợp đồng 3.



Thuế TNCN = $(1,2 \text{ tỷ} - 1 \text{ tỷ}) \times 5\% = 10$ triệu đồng



4

TỔ CHỨC KHAI, NỘP THUẾ THAY CHO CÁ NHÂN CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN



1. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN

Việc khai thay, nộp thay chỉ được thực hiện khi trong hợp đồng thuê bất động sản giữa tổ chức và cá nhân cho thuê có thỏa thuận về việc bên đi thuê có trách nhiệm khai thuế thay và nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê bất động sản.

2. NỘI DUNG CẦN THỎA THUẬN RÕ TẠI HỢP ĐỒNG

- Nội dung về việc bên thuê (tổ chức, doanh nghiệp) khai thay, nộp thay thuế.
- Về việc áp dụng mức 1 tỷ đồng được trừ khi tính thuế TNCN, trường hợp cá nhân có nhiều bất động sản cho thuê ở các địa điểm khác nhau, khi lựa chọn hợp đồng cho thuê, hợp đồng cần có nội dung số tiền được trừ khi tính thuế thu nhập cá nhân.



Trường hợp hợp đồng cho thuê bất động sản có quy định khai thay, nộp thay thuế nhưng chưa trừ đủ 1 tỷ đồng thì cá nhân được tiếp tục lựa chọn và thỏa thuận trong các hợp đồng cho thuê bất động sản khác để tiếp tục được trừ cho đến khi trừ đủ 1 tỷ đồng.

Ví dụ minh họa

Năm 2026, Bà A có 03 bất động sản cho thuê như sau:

Hợp đồng	Doanh thu
Công ty X thuê căn hộ A	300 triệu đồng/năm.
Công ty Y thuê nhà phố B	400 triệu đồng/năm.
Công ty Z thuê mặt bằng C	500 triệu đồng/năm.

Trong hợp đồng thuê, các công ty có thỏa thuận thực hiện khai thay, nộp thay thuế cho Bà A. Đồng thời, tại hợp đồng bà A thỏa thuận về việc lựa chọn phân bổ mức 1 tỷ đồng được trừ khi tính thuế TNCN như sau:

Công ty X



Được trừ
300 triệu đồng

Công ty Y



Được trừ
400 triệu đồng

Công ty Z



Được trừ
300 triệu đồng

Theo đó, khi thực hiện khai thay, nộp thay đối với hoạt động cho thuê bất động sản của bà A, các công ty thực hiện kê khai đầy đủ thông tin mã số thuế cá nhân/số định danh cá nhân. Nghĩa vụ thuế được xác định như sau

Công ty X

Thuế GTGT:
 $300 \text{ triệu} \times 5\% = 15 \text{ triệu đồng}$
Thuế TNCN:
 $(300 \text{ triệu} - 300 \text{ triệu}) \times 5\% = 0 \text{ đồng}$

Công ty Y

Thuế GTGT:
 $400 \text{ triệu} \times 5\% = 20 \text{ triệu đồng}$
Thuế TNCN:
 $(400 \text{ triệu} - 400 \text{ triệu}) \times 5\% = 0 \text{ đồng}$

Công ty Z

Thuế GTGT:
 $500 \text{ triệu} \times 5\% = 25 \text{ triệu đồng}$
Thuế TNCN:
 $(500 \text{ triệu} - 300 \text{ triệu}) \times 5\% = 10 \text{ triệu đồng}$



Hệ thống CNTT của ngành Thuế sẽ tự động kiểm tra tổng hợp doanh thu cho thuê bất động sản của cá nhân theo mã số thuế/số định danh cá nhân để kiểm soát tổng doanh thu thực tế phát sinh và mức doanh thu đã được lựa chọn phân bổ giảm trừ khi tính thuế TNCN tại các hợp đồng thuê. Qua đó bảo đảm tổng mức doanh thu được giảm trừ không vượt quá 01 tỷ đồng/năm theo quy định (bao gồm cả doanh thu do cá nhân tự kê khai và tổ chức khai thay).

3. HỒ SƠ KHAI THUẾ THAY

Tổ chức khai thay và nộp thay cho cá nhân cho thuê bất động sản (trừ hoạt động kinh doanh lưu trú) cần chuẩn bị hồ sơ gồm:

- Tờ khai thuế: Mẫu số 01/TCKT.
- Phụ lục bảng kê: Mẫu số 02/BK-KTBDS (Bảng kê chi tiết cá nhân cho thuê bất động sản). Theo đó, tổ chức thực hiện khai đầy đủ và chính xác thông tin mã số thuế hoặc số định danh cá nhân của cá nhân cho thuê nhà.

4. KỲ KÊ KHAI,
THỜI HẠN KÊ KHAI, NỘP THUẾ

Kỳ kê khai theo kỳ thanh toán tiền thuê bất động sản tại hợp đồng.



Thời hạn nộp hồ sơ, nộp thuế được xác định theo kỳ thanh toán tiền thuê bất động sản.

5. ĐỊA ĐIỂM NỘP
HỒ SƠ KHAI THUẾ

Thuế cơ sở nơi có bất động sản cho thuê.



Lưu ý: Việc khai thay, nộp thay chỉ áp dụng khi bên thuê là tổ chức. Trường hợp cá nhân cho cá nhân thuê bất động sản thì cá nhân cho thuê phải trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế



5

CÁ NHÂN KÊ KHAI, NỘP THUẾ TỪ HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

NGŨỖNG DOANH THU

Cá nhân cho thuê
bất động sản có doanh thu

≤ 1 tỷ đồng đồng/năm

Cá nhân cho thuê
bất động sản có doanh thu

> 1 tỷ đồng đồng/năm

HỒ SƠ KHAI THUẾ

- Tờ khai thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản theo **Mẫu số 01/BĐS** (Ban hành kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026)- Phụ lục Bảng kê chi tiết bất động sản theo **Mẫu số 01/BK-BĐS** (Ban hành kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026)

THỜI HẠN KÊ KHAI, NỘP THUẾ/THÔNG BÁO DOANH THU

CÁ NHÂN LỰA CHỌN:

+ Khai thuế hai lần trong năm tính thuế: Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế lần thứ nhất chậm nhất là ngày 31 tháng 7 của năm tính thuế và lần thứ hai chậm nhất là ngày 31 tháng 01 của năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

+ Khai thuế một lần theo năm tính thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là ngày 31 tháng 01 của năm dương lịch tiếp theo năm tính thuế.

Ví dụ: Anh B cho thuê nhà trong năm 2026 với tiền thuê 1 năm là 600 triệu đồng.

Trường hợp 1: Khai 1 lần/năm

Anh B chỉ khai 1 lần cho toàn bộ doanh thu năm 2026



Hạn nộp hồ sơ:
chậm nhất ngày 31/01/2027

Trường hợp 2: Khai 2 lần/năm

Lần 1: Khai doanh thu 6 tháng đầu năm 2026

Hạn nộp: chậm nhất 31/07/2026

Lần 2: Khai doanh thu 6 tháng cuối năm 2026

Hạn nộp: chậm nhất 31/01/2027

ĐỊA ĐIỂM NỘP HỒ SƠ

- Cơ quan thuế nơi có bất động sản cho thuê.
- Trường hợp cá nhân có nhiều bất động sản cho thuê trên cùng địa bàn một tỉnh, thành phố hoặc khác tỉnh, thành phố, thực hiện khai thuế tổng hợp chung cho các bất động sản trên 01 hồ sơ khai thuế và lựa chọn 01 cơ quan thuế nơi có bất động sản cho thuê để nộp hồ sơ khai thuế. Đồng thời, cá nhân thực hiện kê khai doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân phải nộp và nộp thuế theo từng địa điểm nơi có bất động sản cho thuê.

Ví dụ: Chị D có 3 căn nhà cho thuê:

- Tại Hà Nội
- Tại Hải Phòng
- Tại Bắc Ninh

**Chị D có thể:**

- Nộp 1 hồ sơ khai thuế chung đối với doanh thu cho thuê 3 căn nhà
- Chọn nộp tại cơ quan thuế ở Hà Nội (hoặc Hải Phòng hoặc Bắc Ninh đều được)

**Khi kê khai mẫu 01/BĐS và nộp thuế:**

- Doanh thu, thông tin địa chỉ và hợp đồng của từng căn nhà được kê khai riêng và xác định số thuế phải nộp trên Phụ lục Bảng kê chi tiết bất động sản cho thuê mẫu số 01/BK-BĐS. Trên cơ sở số thuế đã kê khai riêng cho từng địa chỉ nơi có bất động sản, Chị D thực hiện nộp thuế đối với doanh thu tại từng cơ quan thuế như sau:
 - cơ quan thuế nơi có bất động sản tại Hà Nội
 - cơ quan thuế nơi có bất động sản tại Hải Phòng
 - cơ quan thuế nơi có bất động sản tại Bắc Ninh.

PHƯƠNG THỨC NỘP

- Thực hiện 100% trực tuyến qua:



dichvucong.gdt.gov.vn

Hoặc



Ứng dụng eTax Mobile

- Trường hợp người nộp thuế thuộc đối tượng có hoàn cảnh đặc biệt, bao gồm người cao tuổi, người khuyết tật, người thuộc diện bảo trợ xã hội, người cư trú tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc thuộc trường hợp bất khả kháng khác, không thể thực hiện giao dịch điện tử thì nộp hồ sơ trực tiếp hoặc gửi hồ sơ qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.



CỤC THUẾ

HƯỚNG DẪN CÁ NHÂN KÊ KHAI, NỘP THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN



HƯỚNG DẪN KÊ KHAI MẪU 01/BDS (BAN HÀNH KÈM THEO THÔNG TƯ SỐ 50/2026/TT-BTC) VÀ PHỤ LỤC MẪU SỐ 01/BK-BDS (BAN HÀNH KÈM THEO THÔNG TƯ SỐ 18/2026/TT-BTC)

Mẫu số: 01/BDS
(Kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

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

THÔNG BÁO DOANH THU/TỜ KHAI THUẾ
ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN

(Áp dụng đối với cá nhân có hoạt động cho thuê bất động sản từ hoạt động kinh doanh lưu trú trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế)

☐ Cá nhân cho thuê bất động sản thông báo doanh thu năm từ 01 tỷ đồng trở xuống.
☐ Cá nhân cho thuê bất động sản có doanh thu năm trên 01 tỷ đồng.
☐ Cho phép điều chỉnh, bổ sung các tờ khai cùng kỳ đã kê khai theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC, Thông tư số 18/2026/TT-BTC

[01] Kỳ tính thuế: [01a] 6 tháng đầu năm
[01b] 6 tháng cuối năm
[01c] Năm

[02] Lần đầu: ☐ [03] Bổ sung lần thứ:

[04] Người nộp thuế:

[05] Mã số thuế:

[06] Số tài khoản ngân hàng/Số hiệu ví điện tử:

[06.1] Tên chủ tài khoản:

[06.2] Mô tả tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán/Tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán:

[07] Mã địa điểm kinh doanh nơi nộp tờ khai:

[07.1] Số nhà, đường phố/số/vị trí:

[07.2] Xã/phường/đặc khu:

[07.3] Tỉnh/TP:

[08] Tổ chức/cá nhân khai, nộp thuế thay theo ủy quyền (nếu có):

[08.1] Mã số thuế:

[08.2] Văn bản ủy quyền (nếu có): Số ngày tháng năm

[09] Tên đại lý thuế (nếu có):

[09.1] Mã số thuế:

A. KÊ KHAI THUẾ GTGT, TNCN

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Mã chi tiêu	Số tiền
1	Tổng doanh thu phát sinh trong kỳ	[10]	

2

2	Doanh thu tính thuế TNCN được trừ	[11]	
3	Tổng số thuế GTGT phải nộp [12] = [10] x 5%	[12]	
6	Tổng số thuế TNCN phát sinh trong kỳ [13] = ([10] - [11]) x 5%	[13]	
7	Tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng (nếu có)	[14]	
8	Tổng số thuế TNCN phải nộp từ nhận tiền phạt, bồi thường (nếu có) [15] = [14] x 5%	[15]	
9	Tổng số thuế TNCN phải nộp [16] = [13] + [15]	[16]	
10	Số thuế TNCN được miễn	[17]	
11	Số thuế TNCN còn phải nộp	[18]	
12	Tổng số thuế còn phải nộp [19] = [12] + [18]	[19]	

(TNCN: Thu nhập cá nhân; GTGT: Giá trị gia tăng)

B. HỒ TRỢ TỰ ĐỘNG THÔNG TIN NỘP THUẾ

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Mã địa điểm kinh doanh	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số tiền	Chương	Tiểu mục	Địa bàn hành chính	Cơ quan thu	Cơ quan thuế	Hạn nộp thuế
[20]	[21]	[22]	[23]	[24]	[25]	[26]	[27]	[28]	[29]
1									
...									
Tổng cộng			[30]						

Người nộp thuế cần được tiếp tục ... đóng vào doanh thu tính thuế TNCN của kỳ nộp thuế.

Tôi cam đoan những nội dung kê khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai.

NGƯỜI NỘP THUẾ HOẶC ĐẠI DIỆN HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI NỘP THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên) (Chữ ký)

Ghi chú:

- Chữ tiêu [06], [06.1], [06.2]: khai một lần khi cá nhân chưa gửi Thông báo số tài khoản/số hiệu ví điện tử với cơ quan thuế hoặc hợp đồng cho thuê bất động sản chưa có thông tin số tài khoản.

Mẫu số: 01/BK-BDS
(Kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC ngày 05/3/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Phụ lục
BẢNG KÊ CHI TIẾT BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ
(Kèm theo tờ khai 01/BDS áp dụng đối với trường hợp cá nhân khai thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản)

[01] Người nộp thuế:

[02] Mã số thuế:

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Địa chỉ bất động sản cho thuê			Thông tin hợp đồng cho thuê		Tổng doanh thu phát sinh trong kỳ	Doanh thu được trừ để xác định doanh thu tính thuế	Tiền phạt tiền bồi thường	Số thuế GTGT phải nộp	Số thuế TNCN phải nộp	
	Địa chỉ	Xã/phường/đặc khu	Tỉnh/TP	Tổng giá trị hợp đồng	Thời gian cho thuê của hợp đồng						
[03]	[04]	[05]	[06]	[07]	[08]	[09]	[10]	[11]	[12] = [09] x 5%	[13] = ([09] - [10] + [11]) x 5%	
1											
											
											
Tổng cộng						[14]	[15]	[16]	[17]	[18]	[19]
Số thuế TNCN được miễn											[20]
Số thuế còn phải nộp									[21]		[22]

Tôi cam đoan những nội dung kê khai trên là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã khai.

Mã QR Tài liệu hướng dẫn kê khai mẫu 01/BDS và 01/BK-BDS trên ứng dụng eTax Mobile





6

**KÊ KHAI, NỘP THUẾ TRONG TRƯỜNG HỢP CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN
TRƯỚC NGÀY 01/01/2026 VÀ TẠI THỜI ĐIỂM NGÀY 01/01/2026 HỢP ĐỒNG
VẪN CÒN THỜI HẠN TRÊN 06 THÁNG****ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG**

Áp dụng đối với cá nhân cho thuê bất động sản đã kê khai, nộp thuế trước ngày 01/01/2026 và tại thời điểm ngày 01/01/2026 hợp đồng cho thuê vẫn còn thời hạn trên 06 tháng.

**NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH
NGHĨA VỤ THUẾ**

Theo Nghị định 68/2026/NĐ-CP, việc xác định lại nghĩa vụ thuế chỉ áp dụng đối với phần thời gian và doanh thu còn lại của hợp đồng kể từ ngày 01/01/2026.

**TRƯỜNG HỢP DOANH THU
CÒN LẠI CỦA NĂM 2026
TỪ 01 TỶ ĐỒNG TRỞ XUỐNG**

Cá nhân không phải nộp thuế mà chỉ cần thông báo doanh thu thực tế phát sinh trong năm 2026 theo mẫu 01/BDS. Nếu cá nhân đã kê khai, nộp thuế cho toàn bộ doanh thu theo quy định cũ, cá nhân thực hiện kê khai điều chỉnh và có thể đề nghị cơ quan thuế thực hiện xử lý số tiền thuế nộp thừa theo quy định.

**TRƯỜNG HỢP DOANH THU
CÒN LẠI CỦA NĂM 2026
TRÊN 01 TỶ ĐỒNG/NĂM**

Cá nhân tiếp tục thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT và thuế TNCN theo quy định hiện hành đối với phần doanh thu phát sinh từ năm 2026.



Lưu ý: Trường hợp cá nhân đã kê khai, nộp thuế đúng theo Thông tư 40/2021/TT-BTC và không thuộc trường hợp hợp đồng còn thời hạn trên 06 tháng tại ngày 01/01/2026 thì không thực hiện điều chỉnh lại nghĩa vụ thuế.

HỒ SƠ KÊ KHAI VÀ MẪU BIỂU

Cá nhân cho thuê bất động sản cần sử dụng hai loại mẫu tờ khai khác nhau cho từng giai đoạn:

- Đối với doanh thu thực tế phát sinh trong năm 2025: Thực hiện khai điều chỉnh theo Mẫu số 01/TTS (ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC).
- Đối với doanh thu phát sinh trong năm 2026: Thực hiện khai theo Mẫu số 01/BDS (ban hành kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính).

**XỬ LÝ TIỀN NỘP THỪA**

Cá nhân cho thuê bất động sản thực hiện thủ tục bù trừ, hoàn trả hoặc hoàn trả kiêm bù trừ thu ngân sách theo quy định theo hướng dẫn tại phần 7 của tài liệu.

Ví dụ 1

Tháng 06 năm 2025, Bà B ký hợp đồng cho thuê nhà làm mặt bằng kinh doanh với thời hạn từ tháng 8/2025 đến hết tháng 7/2026 với giá thuê là 25 triệu đồng/tháng, thanh toán một lần cho toàn bộ thời hạn cho thuê. Theo đó, tháng 08/2025 bà B đã thực hiện kê khai và nộp thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản với số tiền thuế đã nộp là 30 triệu đồng.

Trường hợp này, năm 2026 hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn trên 6 tháng, bà B có thể thực hiện điều chỉnh lại doanh thu như sau:

- Kê khai điều chỉnh tờ khai mẫu số 01/TTS (ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC) đã nộp năm 2025. Theo đó, điều chỉnh lại kê khai đối với phần doanh thu phát sinh trong năm 2025 (05 tháng từ tháng 8/2025 đến tháng 12/2025) với doanh thu là 125 triệu đồng và số thuế phải nộp tương ứng sau điều chỉnh là 12,5 triệu đồng.

- Đối với doanh thu năm 2026 (07 tháng từ tháng 01/2026 đến tháng 07/2026) là 175 triệu đồng (dưới ngưỡng 1 tỷ) do đó bà B không chịu thuế TNCN và GTGT đối phần doanh thu phát sinh năm 2026. Bà B thực hiện thông báo doanh thu thực tế phát sinh năm 2026 theo mẫu 01/BDS (ban hành kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính).

=> Sau khi tách biệt doanh thu của cả hai năm, như vậy bà B đã nộp thừa số thuế là $30 - 12,5 = 17,5$ triệu đồng. Để bảo đảm quyền lợi, bà B có thể lập mẫu 01/ĐNXLNT (ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC) kèm theo bản sao chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước để được cơ quan thuế xử lý hoàn trả tiền thuế nộp thừa theo quy định.

Ví dụ 2

Tháng 05 năm 2025, ông H ký hợp đồng cho thuê mặt bằng làm siêu thị với thời hạn từ tháng 6/2025 đến hết tháng 12/2026 với giá thuê là 100 triệu đồng/tháng, thanh toán một lần cho toàn bộ thời hạn cho thuê. Theo đó, tháng 07/2025 ông H đã thực hiện kê khai và nộp thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản với số tiền thuế đã nộp là 190 triệu đồng.

Trường hợp này, năm 2026 hợp đồng thuê nhà vẫn còn thời hạn trên 6 tháng, ông H có thể thực hiện điều chỉnh lại doanh thu như sau:

- Kê khai điều chỉnh tờ khai mẫu số 01/TTS (ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC) đã nộp năm 2025. Theo đó, điều chỉnh lại kê khai đối với phần doanh thu phát sinh trong năm 2025 (07 tháng từ tháng 6/2025 đến tháng 12/2025) với doanh thu là 700 triệu đồng và số thuế phải nộp tương ứng sau điều chỉnh là 70 triệu đồng.

- Đối với doanh thu năm 2026 (12 tháng từ tháng 01/2026 đến tháng 12/2026) là 1,2 tỷ đồng (trên ngưỡng 1 tỷ) do đó ông H phải nộp thuế TNCN và GTGT đối phần doanh thu phát sinh năm 2026 là:

$$(1,2 \text{ tỷ} - 1 \text{ tỷ}) \times 5\% + 1,2 \text{ tỷ} \times 5\% = 70 \text{ triệu đồng}$$

Ông H thực hiện kê khai thuế TNCN, GTGT theo mẫu 01/BDS (ban hành kèm theo Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính).

=> Sau khi tách biệt doanh thu của cả hai năm, như vậy ông H đã nộp thừa số thuế là $190 - 140 = 50$ triệu đồng. Để bảo đảm quyền lợi, ông H có thể lập mẫu 01/ĐNXLNT (ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC) kèm theo bản sao chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước để được cơ quan thuế xử lý hoàn trả tiền thuế nộp thừa theo quy định.



7

ĐÃ KÊ KHAI & NỘP THUẾ NHƯNG PHÁT HIỆN DOANH THU DƯỚI NGƯỠNG
THÌ XỬ LÝ THẾ NÀO?



Theo quy định tại Nghị định 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 68/2026/NĐ-CP, cá nhân cho thuê BĐS có doanh thu ≤ 01 tỷ đồng/năm thì không phải nộp thuế GTGT và thuế TNCN.

Trường hợp cá nhân có doanh thu không quá 01 tỷ đồng/năm nhưng đã kê khai, nộp thuế theo quy định tại Nghị định 68/2026/NĐ-CP, thì số tiền thuế đã nộp được xác định là nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

CÁC PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ SỐ THUẾ NỘP THỪA



HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ XỬ LÝ



Mẫu số 01/ĐNXLNT (ban hành kèm theo Thông tư số 80/2021/TT-BTC) và bản sao các chứng từ, tài liệu chứng minh về số thuế đã kê khai, đã nộp vào ngân sách nhà nước.

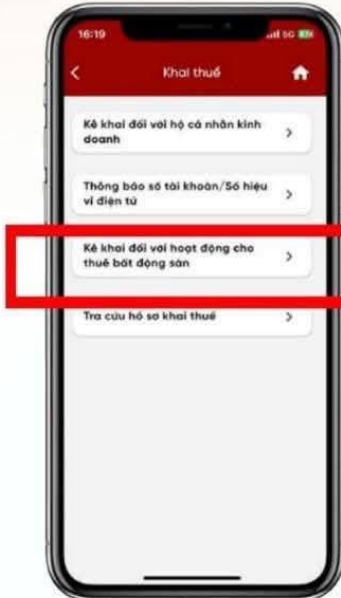
NƠI NỘP HỒ SƠ HOÀN THUẾ

Cá nhân **nộp hồ sơ trực tuyến** đến Cơ quan thuế nơi nộp hồ sơ kê khai trước đó. Cơ quan thuế sẽ tiếp nhận và ra quyết định giải quyết theo đúng quy định.



6 BƯỚC CÁ NHÂN KÊ KHAI, NỘP THUẾ
CHO THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN QUA ETAX MOBILE

BƯỚC 1: Đăng nhập eTax Mobile & chọn dịch vụ Hỗ, cá nhân kinh doanh



BƯỚC 2: Để kê khai chính thức, chọn Chính thức => Khai thuế => Kê khai đối với hoạt động cho thuê bất động sản



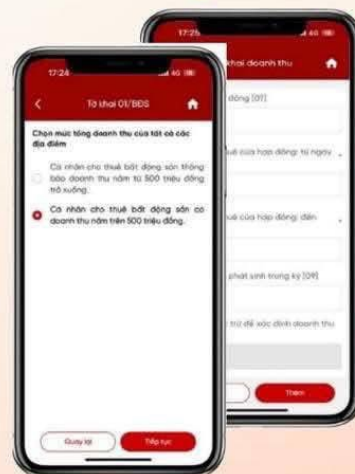
BƯỚC 3: Tại màn hình Thêm địa điểm kinh doanh, cá nhân kê khai các thông tin liên quan đến bất động sản cho thuê



BƯỚC 6: Trường hợp phát sinh số thuế phải nộp, cá nhân chọn nộp thuế ngay và làm theo hướng dẫn để nộp thuế cho thuê bất động sản



BƯỚC 5: Kiểm tra tờ khai, nhập mã OTP để xác nhận nộp tờ khai



BƯỚC 4: Cá nhân kê khai các thông tin tương ứng về doanh thu, thông tin hợp đồng, v.v trên các màn hình kê khai

Tài liệu hướng dẫn chi tiết thao tác trên eTax Mobile dành cho tất cả cá nhân cho thuê bất động sản

