

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: /CTHDU-TTHT
V/v chính sách thuế đối với HĐ
thuê tài sản của cá nhân, HKD

Hải Dương, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp MIS;
Mã số thuế: 0800388568.

(Địa chỉ: Lô XN 6-1A, KCN Đại An mở rộng, thị trấn Lai Cách, H. Cẩm Giàng, T. Hải Dương)

Trả lời Văn bản số 68/CV-MIS của Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp MIS hỏi về việc thuê tài sản của cá nhân/hộ kinh doanh. Về nội dung này, Cục Thuế tỉnh Hải Dương có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh:

- Khoản 3 Điều 2 quy định đối tượng áp dụng:

“3. Cá nhân cho thuê tài sản;”

- Điều 4 quy định nguyên tắc tính thuế:

“2. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì thuộc trường hợp không phải nộp thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN theo quy định pháp luật về thuế GTGT và thuế TNCN. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có trách nhiệm khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế theo quy định.”

- Điều 8 quy định phương pháp tính thuế đối với trường hợp tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân:

“1. Tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân trong các trường hợp sau đây:

a) Tổ chức thuê tài sản của cá nhân mà trong hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận bên đi thuê là người nộp thuế;

...

2. Tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân kinh doanh theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều này khai thuế, nộp thuế như sau:

a) Trường hợp khai thuế thay, nộp thuế thay cho đối tượng hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều này thì tổ chức thực hiện khai thuế, nộp thuế theo tháng hoặc quý hoặc từng lần phát sinh kỳ thanh toán hoặc năm dương lịch theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”

- Khoản 1 Điều 14 quy định về hồ sơ khai 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 khoản 3 Điều 1 Thông tư số 100/2021/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 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:

“3. Sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 9 như sau:

c) Cá nhân chỉ có hoạt động cho thuê tài sản và thời gian cho thuê không trọn năm, nếu phát sinh doanh thu cho thuê từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thì thuộc diện không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì mức doanh thu để xác định cá nhân phải nộp thuế hay không phải nộp thuế là doanh thu trả tiền một lần được phân bổ theo năm dương lịch.”

Căn cứ Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số

78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

...

2.5. Chi tiền thuê tài sản của cá nhân không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ dưới đây:

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản và chứng từ trả tiền thuê tài sản.”

Căn cứ quy định nêu trên và nội dung hỏi tại Văn bản số 68/CV-MIS của Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp MIS:

Trường hợp Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp MIS có thuê nhà của cá nhân làm nhà ăn tập thể cho cán bộ công nhân viên; thuê đất của cá nhân chỉ có hoạt động cho thuê và thời gian cho thuê không trọn năm, nếu phát sinh doanh thu cho thuê từ 100 triệu đồng/năm trở xuống (bao gồm nhiều hợp đồng cho thuê, không kể các hoạt động khác đi kèm) thì không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN. Nếu Công ty trả tiền thuê đất trước cho nhiều năm thì mức doanh thu để xác định cá nhân phải nộp thuế hay không phải nộp thuế là doanh thu trả tiền một lần được phân bổ theo năm dương lịch.

Hộ, cá nhân kinh doanh có phát sinh doanh thu từ cho thuê tài sản phải thực hiện đăng ký, kê khai đối với hoạt động cho thuê tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính.

- Nếu trong hợp đồng có quy định Công ty không có nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thay cho hộ, cá nhân kinh doanh thì hộ, cá nhân cho thuê tài sản trực tiếp khai nộp hồ sơ khai thuế theo quy định.

- Nếu trong hợp đồng có thỏa thuận Công ty có nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thay cho hộ, cá nhân cho thuê tài sản thì Công ty có trách nhiệm khai thuế, nộp hồ sơ khai thuế theo quy định.

- Căn cứ hợp đồng thuê tài sản và chứng từ trả tiền thuê tài sản để xác định chi phí được trừ theo quy định tại điểm 2.5 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế tỉnh Hải Dương trả lời để Công ty Cổ phần dịch vụ công nghiệp MIS được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Các phòng: TTKT1,2,3,4; KK;
- Trang Thông tin điện tử Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Vũ Doãn Ngọc Hưng