

Số: 1161 /TCT-TNCN
V/v thuế TNCN đối với cá nhân
cho thuê bất động sản có nhu
cầu cấp hoá đơn lẻ.

Hà nội, ngày 06 tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An

Trả lời công văn số 78/CT-TNCN ngày 18/01/2011 của Cục Thuế tỉnh Long An về việc vướng mắc trong việc cấp hoá đơn lẻ cho cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 3, Điều 12 Thông tư số 153/2010/TT-BTC ngày 18/01/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc cấp hoá đơn lẻ như sau:

“...Trường hợp tổ chức, hộ và cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê thì cơ quan thuế quản lý địa bàn có bất động sản thực hiện cấp hoá đơn lẻ.

Tổ chức, hộ, cá nhân có nhu cầu sử dụng hoá đơn lẻ phải có đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ (mẫu số 3.4 Phụ lục 3 ban hành kèm theo Thông tư này). Căn cứ đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ và các chứng từ mua bán kèm theo, cơ quan thuế có trách nhiệm hướng dẫn người nộp thuế xác định số thuế phải nộp theo quy định của pháp luật về thuế. Riêng trường hợp được cấp hoá đơn giá trị gia tăng lẻ thì số thuế giá trị gia tăng phải nộp là số thuế giá trị gia tăng ghi trên hoá đơn giá trị gia tăng cấp lẻ.”

- Tại điểm 10, Điều 19 Thông tư 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 có hướng dẫn về khai thuế đối với hộ gia đình, cá nhân có bất động sản cho thuê như sau:

“...Trường hợp cho thuê bất động sản lần đầu, hộ gia đình, cá nhân có bất động sản thực hiện khai thuế với cơ quan thuế quản lý địa bàn có bất động sản để được cấp hóa đơn lẻ và nộp thuế. Đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ được thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ. Căn cứ đơn đề nghị cấp hóa đơn lẻ và các tài liệu kèm theo về việc cho thuê bất động sản, cơ quan thuế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân có bất động sản cho thuê xác định số thuế GTGT phải nộp theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng. Hộ gia đình, cá nhân có bất động sản cho thuê thực hiện nộp thuế trước khi nhận hóa đơn lẻ...”

- Tại Khoản 5, Điều 6 Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/3/2009 có hướng dẫn:

“5. Bổ sung hướng dẫn khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân kinh doanh có yêu cầu cấp hoá đơn lẻ:

- Cá nhân kinh doanh (trừ trường hợp cho thuê nhà, tài sản) hoặc cá nhân bán tài sản có yêu cầu cơ quan thuế cấp hoá đơn lẻ thì phải tạm nộp thuế TNCN; mức thuế TNCN tạm nộp là 10% tính trên thu nhập chịu thuế từ hoạt động bán lô hàng hoặc tài sản.

Cá nhân kinh doanh yêu cầu cơ quan thuế cấp hoá đơn lẻ phải tạm nộp thuế TNCN đồng thời với việc nộp thuế giá trị gia tăng (GTGT) khi được cấp hoá đơn lẻ...”

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, trường hợp cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê lần đầu xin cấp hóa đơn lẻ thì cá nhân này phải nộp toàn bộ số thuế TNCN đối với thu nhập phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản cùng với số thuế Giá trị gia tăng (GTGT) khi được cấp hóa đơn lẻ. Việc xác định thu nhập chịu thuế đối với hoạt động cho thuê nhà được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm 1, Mục I, Phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính. Việc khai thuế thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 19 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính.

Trường hợp xác định hoạt động cho thuê nhà mang tính thường xuyên (hoạt động kinh doanh), cơ quan thuế cần có hướng dẫn hộ, cá nhân thực hiện các thủ tục đăng ký thuế và chuyển sang đối tượng được mua hoá đơn của cơ quan thuế. Đối với cá nhân có thu nhập từ hoạt động kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà, tài sản là hoạt động mang tính chất thường xuyên (hoạt động kinh doanh) thì thực hiện khai nộp thuế GTGT theo hướng dẫn tại Điều 19 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 và nộp thuế TNCN theo hướng dẫn tại điểm 1, Mục I, Phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Long An biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Chính sách thuế (TCT);
- Vụ Pháp chế (TCT(2b));
- Lưu: VT, TNCN.

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Phạm Duy Khương