

Số: 1213 /TCT-TNCN  
V/v quyết toán thuế TNCN của  
cá nhân kinh doanh cho thuê  
nhà, mặt bằng

Hà nội, ngày 08 tháng 4 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế Thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 3377/CT-TNCN ngày 10/3/2011 của Cục Thuế Thành phố Hà Nội đề nghị hướng dẫn đối tượng phải quyết toán thuế TNCN năm 2010 đối với cá nhân kinh doanh có hoạt động cho thuê nhà, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo hướng dẫn tại Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính thì:

- Tại điểm 1.1, Mục II, Phần A có hướng dẫn thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bao gồm: “Thu nhập từ sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc tất cả các lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo quy định của pháp luật như: sản xuất, kinh doanh hàng hoá; xây dựng; vận tải; kinh doanh ăn uống; kinh doanh dịch vụ, kể cả dịch vụ cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng.”

- Tại điểm 2.2.3 Mục II, Phần D: “e) Cá nhân chỉ có thu nhập từ kinh doanh nộp thuế thu nhập cá nhân theo phương pháp khoán không phải quyết toán thuế.”

- Tại điểm 2.4.2, Mục II, Phần D: “Cá nhân vừa có thu nhập từ kinh doanh, vừa có thu nhập từ tiền lương, tiền công phải khai quyết toán thuế trong các trường hợp sau:

- + Có tổng thu nhập chịu thuế bình quân tháng trên 4 triệu đồng.
- + Có hồ sơ đề nghị hoàn thuế hoặc bù trừ số thuế nộp thừa vào kỳ sau...”

Theo hướng dẫn tại Công văn số 1475/BTC-TCT ngày 28/01/2011 của Bộ Tài chính thì: “Trường hợp bên thuê tài sản trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc theo doanh thu trả tiền một lần cho nhiều năm để tính thu nhập chịu thuế và số thuế thu nhập cá nhân phải nộp cho năm nhận được tiền, các năm sau không phải quyết toán lại.”

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên:

- Trường hợp cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp khoán chỉ có thu nhập duy nhất từ hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng đã thực hiện kê khai, nộp thuế theo quy định (có thể chọn doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNCN được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc theo doanh thu trả tiền

một lần cho nhiều năm để tính thu nhập chịu thuế và số thuế TNCN phải nộp cho năm nhận được tiền) thì không phải quyết toán thuế TNCN.

- Trường hợp cá nhân vừa có thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng vừa có thu nhập từ tiền lương, tiền công hoặc thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhận tiền trả trước một lần cho nhiều năm chọn hình thức phân bổ doanh thu để tính thu nhập chịu thuế TNCN cho số năm trả tiền trước thì phải tự tổng hợp thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà, thuê mặt bằng hàng năm vào tổng thu nhập từ tiền lương, tiền công và từ kinh doanh để quyết toán thuế TNCN.

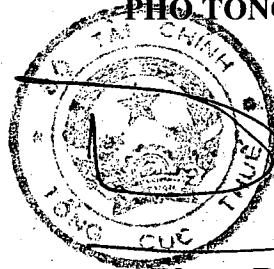
- Trường hợp cá nhân vừa có thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng vừa có thu nhập từ tiền lương, tiền công hoặc thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhận tiền trả trước một lần cho nhiều năm chọn hình thức doanh thu trả tiền một lần cho nhiều năm để tính thu nhập chịu thuế và số thuế TNCN phải nộp cho năm nhận được tiền thì thực hiện tổng hợp thu nhập từ cho thuê nhà, thuê mặt bằng vào tổng thu nhập từ tiền lương, tiền công và từ kinh doanh của năm nhận được tiền để quyết toán thuế TNCN cho năm đó. Các năm sau không phải quyết toán lại phần thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà, cho thuê mặt bằng, chỉ quyết toán phần thu nhập phát sinh từ tiền lương, tiền công hoặc thu nhập từ kinh doanh.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế Thành phố Hà Nội biết./.

**Nơi nhận:**

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

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



**Phạm Duy Khương**