

Số: 1368 /TCT-DNNCN
V/v doanh thu tính thuế đối với
cho thuê tài sản của cá nhân

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Jollibee Việt Nam

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 281223/CV-JB ngày 28/12/2023 của Công ty TNHH Jollibee Việt Nam (gọi tắt là Công ty) về việc Doanh thu tính thuế cho thuê tài sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“Điều 4. Phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản

1. Nguyên tắc áp dụng

a) Cá nhân cho thuê tài sản là cá nhân có phát sinh doanh thu từ cho thuê tài sản bao gồm: cho thuê nhà, mặt bằng, cửa hàng, nhà xưởng, kho bãi không bao gồm dịch vụ lưu trú; cho thuê phương tiện vận tải, máy móc thiết bị không kèm theo người điều khiển; cho thuê tài sản khác không kèm theo dịch vụ.

Dịch vụ lưu trú không tính vào hoạt động cho thuê tài sản theo hướng dẫn tại điểm này gồm: cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn cho khách du lịch, khách vắng lai khác; cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn cho sinh viên, công nhân và những đối tượng tương tự; cung cấp cơ sở lưu trú cùng dịch vụ ăn uống và/hoặc các phương tiện giải trí. Dịch vụ lưu trú không bao gồm: cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn được coi như cơ sở thường trú như cho thuê căn hộ hàng tháng hoặc hàng năm được phân loại trong ngành bất động sản theo quy định của pháp luật về Hệ thống ngành kinh tế của Việt nam. ...

2. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

a) Doanh thu tính thuế

Doanh thu tính thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản được xác định như sau:

a.1) Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác không bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

a.2) Doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác bao gồm khoản



tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

a.3) Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

b) Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%
- Tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%

c) Xác định số thuế phải nộp

$$\begin{aligned} \text{Số thuế GTGT phải nộp} &= \text{Doanh thu tính thuế GTGT} \times \text{Tỷ lệ thuế GTGT 5\%} \\ \text{Số thuế TNCN phải nộp} &= \text{Doanh thu tính thuế TNCN} \times \text{Tỷ lệ thuế TNCN 5\%} \end{aligned}$$

Trong đó:

- Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều này.

- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng và tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều này."

- Tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 8 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính quy định về phương pháp tính thuế đối với trường hợp tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân:

"Điều 8. 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."

- Tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 8 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính quy định về phương pháp tính thuế đối với trường hợp tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân:

"Điều 8. 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.”

- Tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính quy định về phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

“Điều 9. Phương pháp tính thuế đối với một số trường hợp đặc thù

1. Cá nhân cho thuê tài sản

a) Cá nhân cho thuê tài sản là cá nhân có phát sinh doanh thu từ cho thuê tài sản bao gồm: cho thuê nhà, mặt bằng, cửa hàng, nhà xưởng, kho bãi không bao gồm dịch vụ lưu trú;...”

- Tại Điều 10 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính quy định về phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

“Điều 10. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

1. Doanh thu tính thuế

Doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của toàn bộ tiền bán hàng, tiền gia công, tiền hoa hồng, tiền cung ứng dịch vụ phát sinh trong kỳ tính thuế từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các khoản thưởng, hỗ trợ đạt doanh số, khuyến mại, chiết khấu thương mại, chiết khấu thanh toán, chi hỗ trợ bằng tiền hoặc không bằng tiền; các khoản trợ giá, phụ thu, phụ trội, phí thu thêm được hưởng theo quy định; các khoản bồi thường vi phạm hợp đồng, bồi thường khác (chỉ tính vào doanh thu tính thuế TNCN); doanh thu khác mà hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

2. Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

a) Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu gồm tỷ lệ thuế GTGT và tỷ lệ thuế TNCN áp dụng chi tiết đối với từng lĩnh vực, ngành nghề theo hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

...

3. Xác định số thuế phải nộp

Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x Tỷ lệ thuế GTGT

Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x Tỷ lệ thuế TNCN

Trong đó:

- Doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều này.

- Tỷ lệ thuế GTGT và tỷ lệ thuế TNCN theo hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm Thông tư này.”

- Tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định tỷ lệ tính thuế GTGT là 5% và thuế suất thuế TNCN là 5% đối với hoạt động cho thuê tài sản.

Căn cứ các quy định nêu trên và căn cứ vào Hợp đồng số 03/16-JBVN được ký vào ngày 18/7/2016 giữa bên cho thuê là cá nhân và bên đi thuê là Công ty TNHH Jollibee Việt Nam thì cá nhân cho thuê thuộc đối tượng phải nộp thuế GTGT và TNCN từ hoạt động cho thuê tài sản theo quy định. Do doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN là doanh thu đã bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) vì vậy trong trường hợp Hợp đồng quy định giá cho thuê chưa bao gồm thuế GTGT, thuế TNCN thì cơ quan thuế xác định lại doanh thu GTGT và doanh thu tính thuế TNCN(=) Doanh thu chưa bao gồm thuế trả cho cá nhân cho thuê tài sản chia cho (:) 0.9. Cơ quan Thuế căn cứ trên hồ sơ khai thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản của cá nhân để xác định nghĩa vụ thuế theo quy định nêu trên, đồng thời thu đủ số thuế phải nộp (gồm thuế GTGT và thuế TNCN) đối với hoạt động cho thuê tài sản. Việc bên cho thuê hay bên đi thuê có trách nhiệm nộp tờ khai và nộp thuế sẽ do 02 bên tự thỏa thuận trong hợp đồng theo pháp luật dân sự.


Tổng cục Thuế thông báo để Công ty TNHH Jollibee Việt Nam được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Tổng cục trưởng Mai Sơn (để b/c);
- Vụ PC, CS;
- Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk;
- Website TCT;
- Lưu: VT, DNNCN.

(4/4)

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VI QL DNNVV VÀ HKD,CN

PHÓ VỤ TRƯỞNG

Nguyễn Quý Trung