

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH BẮC GIANG**

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

Số: /CTBGI-TTHT
V/v chi phí thuê mặt bằng kinh
doanh

Bắc Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: CÔNG TY XĂNG DẦU HÀ BẮC
Mã số thuế: 2400112897;
Địa chỉ: Số 38 đường Châu Xuyên, phường Lê Lợi, TP Bắc
Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 14/03/2024, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang nhận được Công văn số 123/PLXHB-TCKT đề ngày 13 tháng 03 năm 2024 của CÔNG TY XĂNG DẦU HÀ BẮC (sau đây gọi tắt là Công ty) đề nghị hướng dẫn vướng mắc về chi phí thuê mặt bằng kinh doanh. Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 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, cá nhân kinh doanh:

- Tại Điều 2 quy định về đối tượng áp dụng:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là cá nhân cư trú có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc tất cả các lĩnh vực, ngành nghề sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật, bao gồm cả một số trường hợp sau:

...

3. Cá nhân cho thuê tài sản;

...

6. Tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân;

...”

- Tại Điều 4 quy định về nguyên tắc tính thuế:

“Điều 4. Nguyên tắc tính thuế

1. Nguyên tắc tính thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về thuế GTGT, thuế TNCN và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

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.

3. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh theo hình thức nhóm cá nhân, hộ gia đình thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN được xác định cho một (01) người đại diện duy nhất của nhóm cá nhân, hộ gia đình trong năm tính thuế.”

- Tại Điều 8 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;

...

3. ... Trường hợp tổ chức khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê tài sản thì áp dụng việc xác định mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định đối tượng không phải nộp thuế theo hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 9 Thông tư này.”

- Tại Điều 9 quy định về phương pháp tính thuế đối với một số trường hợp đặc thù (đã được sửa đổi bởi Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 100/2021/TT-BTC ngày 15/11/2021 của Bộ Tài chính):

“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; 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 khoản 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 không phải là căn hộ cho sinh viên, công nhân và

những đối tượng tương tự; cung cấp cơ sở lưu trú cùng dịch vụ ăn uống hoặc các phương tiện giải trí.

b) Cá nhân cho thuê tài sản khai thuế theo từng lần phát sinh kỳ thanh toán (từng lần phát sinh kỳ thanh toán được xác định theo thời điểm bắt đầu thời hạn cho thuê của từng kỳ thanh toán) hoặc khai thuế theo năm dương lịch. Cá nhân khai thuế theo từng hợp đồng hoặc khai thuế cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu tài sản cho thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

c) ... 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. ”

...

d) Trường hợp bên thuê tài sản trả tiền trước cho nhiều năm thì cá nhân cho thuê tài sản khai thuế, nộp thuế một lần đối với toàn bộ doanh thu trả trước. Số thuế phải nộp một lần là tổng số thuế phải nộp của từng năm dương lịch theo quy định. Trường hợp có sự thay đổi về nội dung hợp đồng thuê tài sản dẫn đến thay đổi doanh thu tính thuế, kỳ thanh toán, thời hạn thuê thì cá nhân thực hiện khai điều chỉnh, bổ sung theo quy định của Luật Quản lý thuế cho kỳ tính thuế có sự thay đổi.

... ”

Căn cứ Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính 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):

“Điều 4. 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.

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân mà tại hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận doanh nghiệp nộp thuế thay cho cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản, chứng từ trả tiền thuê tài sản và chứng từ nộp thuế thay cho cá nhân.

- Trường hợp doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân mà tại hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận tiền thuê tài sản chưa bao gồm thuế (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân) và doanh nghiệp nộp thuế thay cho cá nhân thì doanh nghiệp được tính vào chi phí được trừ tổng số tiền thuê tài sản bao gồm cả phần thuế nộp thay cho cá nhân.

... ”

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung Công văn đề nghị của Công ty, Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời như sau:

Trường hợp Công ty có hợp đồng thuê đất của 02 hộ dân để mở rộng cửa hàng kinh doanh và trả tiền trước một lần cho cả thời gian thuê là 10 năm, nếu tại hợp đồng thuê tài sản có thỏa thuận doanh nghiệp chịu trách nhiệm khai thuế thay, nộp thuế thay cho các hộ dân thì Công ty thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho các hộ dân một lần đối với toàn bộ doanh thu trả trước, số thuế phải nộp một lần là tổng số thuế phải nộp của từng năm dương lịch theo quy định tại Điều 8, Điều 9 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/06/2021 của Bộ Tài chính.

Trường hợp 02 hộ dân nói trên chỉ có hoạt động kinh doanh là cho thuê đất với tổng doanh thu của mỗi hộ dưới 100 triệu đồng/năm (6 triệu đồng/tháng; 72 triệu đồng/năm; 720 triệu đồng/10 năm) 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. Công ty có trách nhiệm khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng hạn thay cho các hộ dân và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế theo quy định.

Công ty được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản chi thuê đất của 02 hộ dân nói trên nếu khoản chi đáp ứng các quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời đề Công ty được biết và thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, đề nghị liên hệ với Cục Thuế tỉnh Bắc Giang (qua Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ người nộp thuế, số máy 02043.857.284) để được hướng dẫn và hỗ trợ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Phòng NVDTPC;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Hùng