

Số: 2251 /CT-TTHT
V/v kê khai và nộp thuế

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2018

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Lợi
(Địa chỉ: 80 Hàng Đào, Hà Nội)

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn hỏi của Bà Nguyễn Thị Lợi và việc kê khai và nộp thuế TNCN đối với hoạt động cho thuê nhà, cửa hàng và tiền lương hưu, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế TNCN, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNCN và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế TNCN và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNCN, hướng dẫn về khấu trừ thuế đối với một số trường hợp khác như sau:

“Điều 3. Các khoản thu nhập được miễn thuế

1. Căn cứ quy định tại Điều 4 của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 4 của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, các khoản thu nhập được miễn thuế bao gồm:

...

k) Tiền lương hưu do Quỹ bảo hiểm xã hội trả theo quy định của Luật Bảo hiểm xã hội; tiền lương hưu nhận được hàng tháng từ Quỹ hưu trí tự nguyện.

Cá nhân sinh sống, làm việc tại Việt Nam được miễn thuế đối với tiền lương hưu được trả từ nước ngoài.”

- Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế GTGT và thuế TNCN đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế TNCN quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế:

- Tại Điều 4 quy định về phương pháp tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản như sau:

“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.

...

b) Đối với cá nhân cho thuê tài sản thì mức doanh thu 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân là tổng doanh thu phát sinh trong năm dương lịch của các hợp đồng cho thuê tài sản."

- Tại Điều 8 hướng dẫn về khấu trừ thuế, khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản như sau:

"1. Đối với trường hợp cá nhân trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế

Cá nhân cho thuê tài sản trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế là cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với cá nhân; cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức không phải là tổ chức kinh tế (cơ quan Nhà nước, tổ chức Đoàn thể, Hiệp hội, tổ chức Quốc tế, Đại sứ quán, Lãnh sự quán, ...); cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế mà trong hợp đồng không có thoả thuận bên thuê là người nộp thuế thay.

a) Nguyên tắc khai thuế

- Cá nhân trực tiếp khai thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân nếu có tổng doanh thu cho thuê tài sản trong năm dương lịch trên 100 triệu đồng.

- Cá nhân lựa chọn khai thuế theo kỳ thanh toán hoặc khai thuế một lần theo năm. 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.

- 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.

b) Hồ sơ khai thuế

Hồ sơ khai thuế gồm:

- Tờ khai theo mẫu số 01/TTS ban hành kèm theo Thông tư này;

- Phụ lục theo mẫu số 01-1/BK-TTS ban hành kèm theo Thông tư này (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng);

- Bản chụp hợp đồng thuê tài sản, phụ lục hợp đồng (nếu là lần khai thuế đầu tiên của Hợp đồng hoặc Phụ lục hợp đồng);

- Bản chụp Giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (trường hợp cá nhân cho thuê tài sản uỷ quyền cho đại diện hợp pháp thực hiện thủ tục khai, nộp thuế).

c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Nơi nộp hồ sơ khai thuế là Chi cục Thuế nơi có tài sản cho thuê.

d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế theo kỳ hạn thanh toán chậm nhất là ngày thứ 30 (ba mươi) của quý tiếp theo quý bắt đầu thời hạn cho thuê.

- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế một lần theo năm chậm nhất là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ ngày kết thúc năm dương lịch.

đ) Thời hạn nộp thuế

Thời hạn nộp thuế là thời hạn nộp hồ sơ khai thuế."

Căn cứ các hướng dẫn nêu trên, Cục Thuế TP Hà Nội trả lời Bà về nguyên tắc như sau:

- Đối với thu nhập là tiền lương hưu được chi trả theo quy định của Luật Bảo hiểm xã hội và Bộ luật Lao động thì thuộc đối tượng được miễn thuế theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC nêu trên.

- Đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh cho thuê nhà và cửa hàng (cho thuê tài sản) thì cá nhân có trách nhiệm thực hiện kê khai và nộp thuế TNCN, thuế GTGT theo hướng dẫn tại Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC nêu trên. Trường hợp tổng doanh thu phát sinh trong năm dương lịch của các hợp đồng cho thuê tài sản từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thì cá nhân không phải nộp thuế GTGT và thuế TNCN.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị Bà Nguyễn Thị Lợi liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp nơi có tài sản cho thuê để được hướng dẫn cụ thể.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Bà Nguyễn Thị Lợi được biết và thực hiện

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT(2).

