

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 2755/TCT-TNCN
V/v kê khai thuế TNCN
hoạt động cho thuê nhà

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2011

Kính gửi: Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thời gian vừa qua, Tổng cục Thuế nhận được nhiều vướng mắc của các Cục Thuế đề nghị hướng dẫn việc kê khai thuế TNCN với cá nhân có thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà mà bên thuê nhà trả tiền trước cho nhiều năm. Vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại điểm d, khoản 2, Điều 8 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định:

“Doanh thu đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc xác định theo doanh thu trả tiền một lần;”

Tại công văn số 1475/BTC-TCT ngày 28/1/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn: “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”.

Tại tiết a.1.2, Điểm 5, Điều 14 Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế, hướng dẫn thi hành Nghị định số 85/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Nghị định số 106/2010/NĐ-CP ngày 28/10/2010 của Chính phủ hướng dẫn: “Cá nhân, nhóm cá nhân có nhà, mặt bằng cho thuê đã có mã số thuế thực hiện khai và tạm nộp thuế thu nhập cá nhân theo quý theo mẫu số 08/KK-TNCN và mẫu số 08A/KK-TNCN ban hành kèm theo Thông tư này. Trường hợp cá nhân, nhóm cá nhân có nhà, mặt bằng cho thuê theo hình thức người đi thuê trả trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì cá nhân, nhóm cá nhân có nhà, mặt bằng cho thuê phải khai thuế thu nhập cá nhân đối với số tiền thuê nhà, thuế mặt bằng nhân trước cho một thời hạn thuê.”

Căn cứ các hướng dẫn trên, hộ gia đình, cá nhân cho thuê tài sản mà bên thuê tài sản trả tiền trước cho nhiều năm thì:

1. Trường hợp cá nhân chỉ có thu nhập kinh doanh từ cho thuê nhà

1.1. Trường hợp cá nhân lựa chọn hình thức kê khai “Quyết toán hết vào đầu năm” thì cá nhân kê khai vào tờ khai 08/KK-TNCN 1 lần và cuối năm không phải quyết toán lại như sau:

Doanh thu phát sinh là tổng doanh thu bên thuê tài sản trả trước cho nhiều năm.

Giảm trừ gia cảnh gồm: Giảm trừ cho bản thân cá nhân kinh doanh và giảm trừ cho người phụ thuộc của năm kê khai nộp thuế.

Ví dụ: Ông X cho công ty Y thuê nhà, công ty Y trả tiền trước cho 3 năm (từ 4/2010 đến 4/2013) với số tiền là 720 triệu đồng. Ông X có 1 người con dưới 18 tuổi.

Ông X lựa chọn hình thức kê khai “Quyết toán hết vào đầu năm” thì kê khai vào tờ khai 08/KK-TNCN: doanh thu phát sinh là 720 triệu đồng.

Giả sử tỷ lệ thu nhập chịu thuế ấn định là 35%, thì thu nhập chịu thuế của ông X là 252 triệu đồng ($= 720 \text{ triệu} \times 35\%$).

Ông X được giảm trừ gia cảnh trong năm là $4 \text{ triệu/tháng} \times 12 \text{ tháng} + 1,6 \text{ triệu/tháng} \times 12 \text{ tháng} = 67,2 \text{ triệu đồng}$.

Thu nhập tính thuế $= 252 - 67,2 = 184,8 \text{ triệu đồng}$

Số thuế TNCN phải nộp $= (0,75 + 15\% \times 5,4) \times 12 = 18,72 \text{ triệu đồng}$

1.2 Trường hợp cá nhân lựa chọn hình thức kê khai “Quyết toán riêng cho từng năm” thì:

a. Cá nhân kê khai vào tờ khai 08/KK-TNCN:

Doanh thu phát sinh là số tiền thuê nhà, thuê mặt bằng bên thuê trả trước.

Giảm trừ gia cảnh gồm: Giảm trừ cho bản thân cá nhân kinh doanh và giảm trừ cho người phụ thuộc hiện tại.

Cơ quan thuế nhận tờ khai căn cứ vào số tiền thuê nhà, thuê mặt bằng bên thuê trả trước và thời gian thuê nhà trả trước để phân bổ thu nhập để quyết toán riêng từng năm:

$$\text{Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế năm} = \frac{\text{Tổng số tiền nhà trả trước}}{\text{Số tháng trả trước}} \times \text{Số tháng thuê nhà đã trả trước trong năm}$$

Ví dụ: Ông X cho công ty Y thuê nhà, công ty Y trả tiền trước cho 3 năm (từ 4/2010 đến 3/2013) với số tiền là 720 triệu đồng. Ông X có 1 người con dưới 18 tuổi.

Ông X lựa chọn hình thức kê khai “Quyết toán riêng cho từng năm” thì ông X kê khai theo mẫu số 08/KK-TNCN:

- Doanh thu phát sinh là 720 triệu đồng

- Giảm trừ gia cảnh hiện tại là $(4 \text{ triệu/tháng} \div 1,6 \text{ triệu/tháng}) \times 12 \text{ tháng} = 67,2 \text{ triệu đồng}$.

- Doanh thu trung bình 1 năm = $720 \text{ triệu đồng} : 3 \text{ năm} = 240 \text{ triệu đồng}$. Giả sử tỷ lệ thu nhập chịu thuế là 35%. Theo đó thu nhập chịu thuế bình quân năm là $240 \times 35\% = 84 \text{ triệu đồng}$

- Thu nhập tính thuế bình quân năm = $84 - 67,2 = 16,8 \text{ triệu đồng}$

- Số thuế tạm nộp = $(16,8 \times 5\%) \times 3 \text{ năm} = 2,52 \text{ triệu đồng}$

Cơ quan thuế phân bổ thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà để quyết toán cho từng năm như sau:

Doanh thu trung bình 1 tháng = $720 \text{ triệu đồng} : 36 \text{ tháng} = 20 \text{ triệu đồng/tháng}$.

Doanh thu năm 2010 = $20 \text{ triệu đồng} \times 9 \text{ tháng} = 180 \text{ triệu đồng}$

Doanh thu năm 2011 = $20 \text{ triệu đồng} \times 12 \text{ tháng} = 240 \text{ triệu đồng}$

Doanh thu năm 2012 = $20 \text{ triệu đồng} \times 12 \text{ tháng} = 240 \text{ triệu đồng}$

Doanh thu năm 2013 = $20 \text{ triệu đồng} \times 3 \text{ tháng} = 60 \text{ triệu đồng}$

b. Cuối năm cá nhân thực hiện quyết toán thuế TNCN theo mẫu số 09/KK-TNCN, phụ lục theo mẫu số 09B/PL-TNCN, phụ lục theo mẫu số 09C/PL-TNCN theo thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà được phân bổ cho từng năm.

2. Trường hợp cá nhân vừa có hoạt động cho thuê nhà, vừa có hoạt động kinh doanh khác thì cá nhân kê khai riêng thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà theo mẫu số 08/KK-TNCN dành riêng cho thuê nhà; thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác theo mẫu số 08/KK-TNCN áp dụng đối với cá nhân kinh doanh. Cá nhân chỉ được kê khai giảm trừ gia cảnh tại một tờ khai nêu trên, nếu đã khai giảm trừ gia cảnh vào tờ khai thu nhập từ hoạt động cho thuê nhà thì không khai giảm trừ gia cảnh vào tờ khai thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác và ngược lại.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết. /*phg*

Nơi nhận:

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

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



Phạm Duy Khương