

**BỘ TÀI CHÍNH  
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: **4514** /TCT-TNCN  
V/v trả lời vướng mắc  
về thuế TNCN đối với  
hoạt động cho thuê nhà

*Hà nội, ngày 20 tháng 12 năm 2013.*

Kính gửi: Ông Trần Bảo Lân

*(Địa chỉ: Tổ 5- Thị trấn Chợ Mới - Huyện Chợ Mới - Tỉnh Bắc Kạn)*

Trả lời đơn thư ngày 14 tháng 10 năm 2013 của Ông Trần Bảo Lân đề nghị giải thích hướng dẫn về thuế TNCN đối với hoạt động cho thuê nhà, Tổng Cục thuế có ý kiến sau:

**1. Về người nộp thuế**

Tại tiết a.5, khoản 3, Điều 1 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN hướng dẫn:

“a.5) Đối với hoạt động cho thuê nhà, quyền sử dụng đất, mặt nước, tài sản khác không có đăng ký kinh doanh, người nộp thuế là cá nhân sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, mặt nước, tài sản khác. Trường hợp nhiều cá nhân cùng sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, mặt nước, tài sản khác thì người nộp thuế là từng cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng.”

**2. Về căn cứ xác định doanh thu tính thu nhập chịu thuế**

Tại tiết b.1.2.7, khoản 1, Điều 8 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN hướng dẫn:

“b.1.2.7) Đối với hoạt động cho thuê tài sản, doanh thu được xác định theo hợp đồng không phân biệt đã nhận tiền hay chưa nhận tiền.

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.”

**3. Về việc khai thuế**

Tại khoản 1, Điều 22 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Quản lý thuế hướng dẫn:

“1. Nguyên tắc khai thuế

Hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho thuê thuộc đối tượng phải khai, nộp thuế GTGT, thuế TNCN và nộp thuế môn bài theo thông báo của cơ quan thuế.

Hộ, cá nhân có tài sản cho thuê được lựa chọn một trong hai hình thức khai thuế GTGT và thuế TNCN như sau:

a) Khai thuế theo quý

Hộ, cá nhân có tài sản cho thuê thực hiện khai thuế GTGT, TNCN theo quý và tính giảm trừ gia cảnh theo thực tế phát sinh của từng quý.

Doanh thu khai thuế trong quý là doanh thu phát sinh trong quý theo thời hạn thuê trên hợp đồng. Trường hợp trong quý không phát sinh doanh thu thì hộ, cá nhân không phải khai thuế.

Thu nhập chịu thuế TNCN được ấn định căn cứ vào Biểu tỷ lệ thu nhập chịu thuế trên doanh thu theo quy định của pháp luật về thuế TNCN.

b) Khai thuế theo từng hợp đồng phát sinh

Hộ, cá nhân có tài sản cho thuê thực hiện khai thuế theo từng hợp đồng phát sinh theo kỳ hạn thanh toán trên hợp đồng. Cụ thể như sau:

b.1) Trường hợp hợp đồng cho thuê có kỳ hạn thanh toán từ một năm trở xuống thì hộ, cá nhân có tài sản cho thuê thực hiện khai và nộp thuế GTGT, thuế TNCN theo từng lần thanh toán và thực hiện quyết toán thuế TNCN nếu thuộc diện quyết toán theo quy định của pháp luật thuế TNCN. ...”

**4. Về việc quyết toán thuế**

c) Cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công, từ kinh doanh có trách nhiệm khai quyết toán thuế nếu có số thuế phải nộp thêm hoặc có số thuế nộp thừa đề nghị hoàn thuế hoặc bù trừ thuế vào kỳ khai thuế tiếp theo, trừ các trường hợp sau:

...

c.3) Cá nhân, hộ gia đình chỉ có thu nhập từ việc cho thuê nhà, cho thuê quyền sử dụng đất đã thực hiện nộp thuế theo kê khai tại nơi có nhà, quyền sử dụng đất cho thuê.”

**5. Về việc sử dụng hoá đơn đối với hộ cho thuê nhà**

Tại khoản 3, Điều 12 Thông tư số 64/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về hoá đơn bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ hướng dẫn:

“3. Cơ quan thuế cấp hoá đơn lẻ cho việc bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ được xác định như sau:

...

Trường hợp tổ chức, hộ và cá nhân không kinh doanh có bất động sản cho thuê thì cơ quan thuế quản lý địa bàn có bất động sản thực hiện cấp hoá đơn lẻ.

...

Người đề nghị cấp hóa đơn lẻ lập hóa đơn đủ 3 liên tại cơ quan thuế và phải nộp thuế đầy đủ theo quy định trước khi nhận hóa đơn lẻ. ...”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp Ông Trần Bảo Lân và vợ của Ông đồng sở hữu tài sản cho thuê theo quy định của pháp luật, hợp đồng cho thuê có kỳ hạn thuê là 5 năm và kỳ hạn thanh toán là một năm thì nghĩa vụ thuế TNCN

được xác định như sau:

- Trường hợp người nộp thuế được xác định là vợ hoặc chồng (một cá nhân) thì cá nhân đó thực hiện khai thuế TNCN; Trường hợp người nộp thuế được xác định là cả vợ và chồng (hai cá nhân) thì từng cá nhân phải thực hiện khai thuế TNCN riêng theo hướng dẫn nêu trên.

- Trường hợp cá nhân lựa chọn khai thuế theo quý thì doanh thu khai thuế trong quý là doanh thu phát sinh trong quý theo thời hạn thuế trên hợp đồng và tính giảm trừ gia cảnh theo thực tế phát sinh của từng quý; Trường hợp cá nhân lựa chọn khai thuế theo từng hợp đồng phát sinh thì thực hiện khai thuế TNCN một năm một lần và được tính giảm trừ gia cảnh của một năm theo thực tế phát sinh tại thời điểm khai thuế.

- Trường hợp cá nhân có yêu cầu quyết toán để xác định số thuế TNCN phải nộp theo thực tế phát sinh thì thực hiện các thủ tục quyết toán thuế TNCN theo quy định hiện hành.

Đề nghị Ông nghiên cứu các quy định hiện hành nêu trên và liên hệ với cơ quan thuế trực tiếp quản lý để được hướng dẫn thực hiện./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Vụ Pháp chế;
- Cục Thuế tỉnh Bắc Kạn;
- Lưu: VT, TNCN(2b).

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



**Cao Anh Tuấn**