

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH HÀ NAM**

Số: /CTHNA-TTHT  
V/v kê khai, nộp thuế thuê tài sản

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

Hà Nam, ngày tháng năm

Kính gửi: Công ty TNHH Uni Coretech Vina  
Mã số thuế: 0700857921  
Địa chỉ: Lô CN-08, Khu công nghiệp Đồng Văn IV, xã Nhật Tựu, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

Trả lời văn bản số 2011-01/CV ngày 15/4/2022 của Công ty TNHH Uni Coretech Vina, mã số thuế 0700857921 (gọi là Công ty) về việc kê khai nộp thuế thuê tài sản thay cho chủ sở hữu.

Căn cứ khoản 5 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định về khai thuế, tính thuế cụ thể:

*"5. Tổ chức, cá nhân thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho người nộp thuế phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định về khai thuế, nộp thuế như quy định đối với người nộp thuế tại Nghị định này, bao gồm:*

...

*e) Tổ chức thuê tài sản của cá nhân mà trong hợp đồng cho thuê quy định tổ chức là người nộp thuế thay cho cá nhân thì tổ chức có trách nhiệm khai thuế thay và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định.*

... "

Căn cứ Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh:

- Tại Điều 8 quy định phương pháp tính thuế đối với trường hợp tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân

*"... 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.*

*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 phương pháp tính thuế đối với trường hợp cá nhân cho thuê tài sản:

*" 1. Cá nhân cho thuê tài sản*

*...*

*c) Cá nhân cho thuê tài sản không phát sinh doanh thu đủ 12 tháng trong năm dương lịch (bao gồm cả trường hợp có nhiều hợp đồng cho thuê) thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân cho thuê tài sản không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN là doanh thu tính thuế TNCN của một năm dương lịch (12 tháng); doanh thu tính thuế thực tế để xác định số thuế phải nộp trong năm là doanh thu tương ứng với số tháng thực tế phát sinh cho thuê tài sản.*

*..."*

- Tại khoản 3 Điều 16 quy định về thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với tổ chức khai thay nộp thuế thay cho các nhân cho thuê tài sản cụ thể:

*"3. Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế*

*b) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê tài sản*

*b.1) Tổ chức khai thuế thay, nộp thuế thay khai thuế theo tháng hoặc quý theo hướng dẫn tại điểm a khoản này.*

*b.2) Tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay nộp hồ sơ khai thuế theo từng lần phát sinh kỳ thanh toán chậm nhất là ngày thứ 10 kể từ ngày bắt đầu thời hạn cho thuê của kỳ thanh toán.*

*b.3) Tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay nộp hồ sơ khai thuế năm là ngày cuối cùng của tháng đầu tiên kể từ ngày kết thúc năm dương lịch."*

Căn cứ Thông tư số 100/2021/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh, cụ thể:

- Tại khoản 3 Điều 1 sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 89 Thông tư 40/2021/TT-BTC: *"c) Cá nhân chỉ có hoạt động cho thuê tài sản và thời gian cho thuê không trọn năm, nếu phát sinh doanh thu cho thuê từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thì thuộc diện không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN. 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."*

- Tại Điều 2 quy định hiệu lực thi hành: *"Điều 2. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2022."*

Từ các quy định nêu trên, theo nội dung trình bày: Công ty có phát sinh chi phí thuê nhà của cá nhân làm văn phòng, tiền thuê nhà 25 triệu đồng/ tháng (không bao gồm phí, thuế liên quan đến hoạt động cho thuê tài sản) cho năm thuê đầu tiên từ tháng 9 năm 2021, bên thuê có trách nhiệm kê khai nộp thuế thay chủ nhà,

Công ty lựa chọn nộp hồ sơ khai thuế theo năm, Cục Thuế hướng dẫn như sau:

Trong năm 2021, cá nhân cho thuê tài sản không phát sinh doanh thu đủ 12 tháng (thực tế phát sinh doanh thu 3 tháng) tuy nhiên tổng doanh thu tính thuế của một năm dương lịch (tổng doanh thu tính theo 12 tháng của năm 2021) lớn hơn 100 triệu đồng/năm, do đó năm 2021 cá nhân cho thuê tài sản thuộc đối tượng phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN đối với hoạt động cho thuê tài sản tương ứng với doanh thu thực tế phát sinh của năm 2021, Công ty có trách nhiệm kê khai, nộp thuế thay cho cá nhân nếu trong hợp đồng cho thuê quy định Công ty là người nộp thuế thay cho cá nhân;

Năm 2022, trường hợp Công ty lựa chọn kỳ khai thuế theo năm thì thời hạn nộp tờ khai là ngày cuối cùng của tháng đầu tiên kể từ ngày kết thúc năm dương lịch. Doanh thu tính thuế năm 2022 đối với cá nhân cho thuê nhà là doanh thu bao gồm thuế của toàn bộ tiền cho thuê nhà phát sinh trong kỳ tính thuế.

Đề nghị Công ty căn cứ thực tế để xác định nghĩa vụ thuế theo đúng quy định. Trường hợp phát sinh vướng mắc, Công ty liên hệ Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ NNT (☎0226.3851.553) để được hỗ trợ.

Cục Thuế tỉnh Hà Nam trả lời để Công ty được biết, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục trưởng (để báo cáo);
- PCT Nguyễn Quang Hệ;
- Phòng TTKT1; HKDCN;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Quang Hệ**