

Số: 55168 /CT-HTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2015

Kính gửi: Công ty TNHH quản lý bất động sản Vinhomes
(Địa chỉ: Số 7 đường Bằng Lăng 1, KĐT sinh thái Vinhomes River
- Q. Long Biên - Hà Nội)
MST: 0106734191

Trả lời công văn số 06102015/CV-VHM ngày 06/7/2015 của Công ty TNHH quản lý bất động sản Vinhomes hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 2 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 Khoản 16 quy định sửa đổi, bổ sung Điều 31 như sau:

“Điều 31. Trách nhiệm khấu trừ, khai thuế, công bố thông tin của tổ chức trả thu nhập, tổ chức nơi cá nhân chuyển nhượng vốn, tổ chức lưu ký, phát hành chứng khoán, tổ chức Việt Nam ký hợp đồng mua dịch vụ của nhà thầu nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam

1. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm khấu trừ thuế khi trả thu nhập cho cá nhân như sau:

...

đ) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế thuê nhà, thuê tài sản của cá nhân mà cá nhân cho thuê có tổng doanh thu từ kinh doanh trên 100 triệu đồng/năm trở lên, nếu trong hợp đồng thuê có thỏa thuận bên đi thuê là người nộp thuế thì doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có trách nhiệm khấu trừ thuế 5% trên số tiền thuê trước khi trả tiền cho cá nhân và nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước.

...”

Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân 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 thu nhập cá nhân 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Điều 3. Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2014 sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định về thuế:

+ Tại Khoản 2 Điều 4 quy định căn cứ tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

“2. Căn cứ tính thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

a) Doanh thu tính thuế

Doanh thu tính thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản được xác định như sau:

a.1) Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác không bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

a.2) Doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê.

a.3) Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân xác định theo doanh thu trả tiền một lần.

b) Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%

- Tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là 5%

c) Xác định số thuế phải nộp

Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x Tỷ lệ thuế GTGT 5%

Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x Tỷ lệ thuế TNCN 5%

Trong đó:

- Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng và doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều này.

- Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng và tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều này.

d) Thời điểm xác định doanh thu tính thuế

Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bắt đầu của từng kỳ hạn thanh toán trên hợp đồng thuê tài sản.”

+ Tại Điều 8 quy định khấu trừ thuế, khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

“2. Đối với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê tài sản

Cá nhân ký hợp đồng cho thuê tài sản với doanh nghiệp, tổ chức kinh tế mà trong hợp đồng thuê có thỏa thuận bên đi thuê nộp thuế thay thì doanh nghiệp, tổ chức kinh tế có trách nhiệm khấu trừ thuế, khai thuế và nộp thuế thay cho cá nhân bao gồm cả thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân.

a) Khấu trừ thuế

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khấu trừ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân trước khi trả tiền thuê tài sản cho cá nhân nếu trong năm dương lịch cá nhân có doanh thu cho thuê tài sản tại đơn vị trên 100 triệu đồng. Trường hợp trong năm cá nhân phát sinh doanh thu từ nhiều nơi, cá nhân dự kiến hoặc xác định được tổng doanh thu trên 100 triệu đồng/năm thì có thể uỷ quyền theo quy định của pháp luật để doanh nghiệp, tổ chức khai thay, nộp thay đối với hợp đồng cho thuê từ 100 triệu/năm trở xuống tại đơn vị.

Số thuế khấu trừ được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này.

b) Nguyên tắc khai thuế

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay thuế cho cá nhân cho thuê tài sản thì trên tờ khai ghi thêm "Khai thay" vào phần trước cụm từ "Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế" đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức khai thay thì sau khi ký tên phải đóng dấu của tổ chức theo quy định. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân cho thuê tài sản.

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thay sử dụng tờ khai mẫu số 01/TTS của cá nhân để khai theo từng hợp đồng hoặc khai cho nhiều hợp đồng trên một tờ khai nếu tài sản thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý.

c) 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;*
- 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).*

... "

+ Tại Khoản 1, 2 Điều 25 quy định hiệu lực thi hành:

"1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 07 năm 2015 và áp dụng cho kỳ tính thuế thu nhập cá nhân từ năm 2015 trở đi.

Các hướng dẫn về cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp khoán có sử dụng hoá đơn của cơ quan thuế thì áp dụng cho kỳ tính thuế từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

2. Trường hợp cá nhân có phát sinh hợp đồng thuê trong nhiều năm và đã khai thuế, nộp thuế theo quy định trước đây thì không điều chỉnh lại đối với số thuế đã khai, đã nộp."

Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính:

+ Tại Khoản 2.5 Điều 4 quy định 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:

“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 Khoản 1 Điều 14 quy định hiệu lực thi hành như sau:

“1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2015 và áp dụng cho kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2015 trở đi....”

Căn cứ các quy định trên, Cục thuế TP Hà Nội trả lời nguyên tắc như sau:

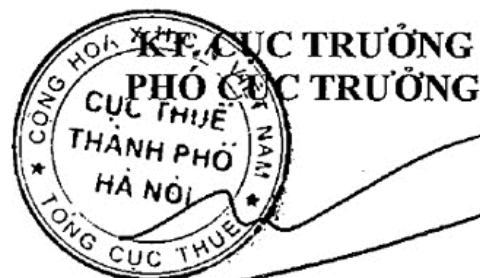
Trường hợp Công ty TNHH quản lý bất động sản Vinhomes ký hợp đồng thuê nhà của cá nhân có tổng doanh thu trên 100 triệu đồng/năm mà trong hợp đồng thuê có thỏa thuận bên đi thuê nộp thuế thay thì kể từ ngày 01/01/2015 Công ty có trách nhiệm khấu trừ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân trước khi trả tiền thuê nhà cho cá nhân. Số thuế khấu trừ được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính. Việc ghi các chỉ tiêu trên hồ sơ khai thuế đơn vị thực hiện theo quy định tại tiết b, tiết c Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính nêu trên.

Hồ sơ để xác định chi phí được trừ đề nghị đơn vị thực hiện theo quy định tại Khoản 2.5 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH quản lý bất động sản Vinhomes được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- P Ktr4; P pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2).



Mai Sơn