

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 58611/CT-TTHT

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2019

V/v chính sách thuế đối với hoạt
động cho thuê nhà là chung cư
thuộc sở hữu của Công ty

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư TAC
(Đ/c: Phòng B tầng 2 tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, P Mỹ Đình 2,
Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội - MST: 0104677131)

Trả lời công văn số 01/CV-TAC ngày 11/06/2019 của Công TNHH đầu tư TAC hỏi về lập hóa đơn cho thuê nhà chung cư thuộc sở hữu của Công ty, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản:

"1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này."

- Căn cứ Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản hướng dẫn về các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Căn cứ khoản 6 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng:

"6. Đối với hoạt động cho thuê tài sản như cho thuê nhà, văn phòng, xưởng, kho tàng, bến, bãi, phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị là số tiền cho thuê chưa có thuế GTGT.

Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho một thời hạn thuê thì giá tính thuế là tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế GTGT.

Giá cho thuê tài sản do các bên thỏa thuận được xác định theo hợp đồng. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì giá thuê được xác định trong phạm vi khung giá quy định.”

- Căn cứ tiết a khoản 7 Điều 3 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và Quản lý thuế tại 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hoá đơn bán hàng hoá và cung ứng dịch vụ, quy định về lập hóa đơn:

“a) Sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) như sau:

“b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).”

Căn cứ các quy định trên, trường hợp Công ty TNHH đầu tư TAC phát sinh hoạt động cho thuê bất động sản phù hợp với các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản thì Công ty có trách nhiệm lập hóa đơn GTGT và kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN theo quy định. Giá tính thuế GTGT trên hóa đơn đối với hoạt động cho thuê tài sản được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC nêu trên.


Việc xác định Công ty có được phép cho thuê bất động sản là nhà chung cư thuộc sở hữu của Công ty trong trường hợp Công ty không đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản không thuộc thẩm quyền, chức năng hướng dẫn của cơ quan thuế, đề nghị Công ty liên hệ với cơ quan có thẩm quyền liên quan để được hướng dẫn cụ thể.

Nếu còn vướng mắc, đề nghị Công ty cung cấp hồ sơ cụ thể và liên hệ với Phòng Thanh tra kiểm tra thuế số 1 để được hướng dẫn giải quyết.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH đầu tư TAC được biết và thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- P. TKT1;
- P. DTPC;
- Lưu: VP, TTHT(2). (6,3)


Maí Sơn

Maí Sơn