

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI

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

Số: 90166/CT-TTHT

V/v khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê nhà

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2019

**Kính gửi:** Công ty TNHH đầu tư bất động sản Doji Land  
(Đ/c: Tầng 09, Tòa nhà DOJI TOWER - Số 5 Lê Duẩn, phường Điện Biên, quận Ba Đình, TP Hà Nội)

MST: 0106693273

Trả lời công văn số 67/2019/CV-DOJILAND đề ngày 19/11/2019 của Công ty TNHH đầu tư bất động sản Doji Land (sau đây gọi tắt là công ty) hỏi về chính sách thuế, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 8 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 về khấu trừ thuế, khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản:

*“Điều 8. Khấu trừ thuế, khai thuế, nộp thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản*

*1. Đối với trường hợp cá nhân trực tiếp khai thuế với cơ quan thuế*

*...c) Nơi nộp hồ sơ khai thuế*

*Nơi nộp hồ sơ khai thuế là Chi cục Thuế nơi có tài sản cho thuê.*

*d) Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế*

*- Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế theo kỳ hạn thanh toán chậm nhất là ngày thứ 30 (ba mươi) của quý tiếp theo quý bắt đầu thời hạn cho thuê.*

*... - Thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với cá nhân khai thuế một lần theo năm chậm nhất là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ ngày kết thúc năm dương lịch.*

*đ) Thời hạn nộp thuế*

*Thời hạn nộp thuế là thời hạn nộp hồ sơ khai thuế.*

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 là người nộp thuế 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 ủy 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 đối với hoạt động cho thuê tài sản của cá nhân 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).

d) Nơi nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế, thời hạn nộp thuế

Nơi nộp hồ sơ khai thuế thời hạn nộp hồ sơ khai thuế đối với trường hợp doanh nghiệp, tổ chức kinh tế khai thuế nộp thuế thay cho cá nhân được thực hiện như đối với cá nhân trực tiếp khai thuế hướng dẫn tại điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Công ty TNHH đầu tư bất động sản Doji Land ký hợp đồng thuê căn hộ của cá nhân có địa chỉ tại phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, trong hợp đồng quy định Công ty có trách nhiệm khai thuế, nộp thuế thay cho chủ căn hộ thì việc khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân cho thuê căn hộ được thực hiện theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp vướng mắc cụ thể, đề nghị Công ty liên hệ với Chi cục Thuế nơi cá nhân có căn hộ cho thuê (thuộc địa bàn tỉnh Quảng Ninh) để được hướng dẫn cụ thể.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty TNHH đầu tư bất động sản Doji Land biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng DTPC;
- Phòng TKT5;
- Lưu: VT, TTHT(2).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Tiến Trường**