BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 1834/TCT - TNCN
V/v xác định ngưỡng doanh thu chịu thuế đối với cá nhân cho thuê tài sản.

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Trả lời công văn số 1579/CT-THNVDT ngày 21/5/2015 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng (nội dung số 8) đề nghị hướng dẫn xác định ngưỡng doanh thu chịu thuế và cấp hoá đơn lẻ đối với cá nhân cho thuê tài sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b, khoản 1, Điều 4, Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"b) Đối với cá nhân cho thuê tài sản thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân là tổng doanh thu phát sinh trong năm dương lịch của các hợp đồng cho thuê tài sản. Trường hợp bên thuê trả tiền thuê tài sản trước cho nhiều năm thì khi xác định mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế giá trị gia tăng và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân là doanh thu trả tiền một lần được phân bổ theo năm dương lịch"

- Tại khoản 3, Điều 13, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"3. Cơ quan thuế cấp hóa đơn lẻ cho việc bán hàng hóa, 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 hóa đơn lẻ.

..."

- Tại điểm 2.5, khoản 2, Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"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 thoả 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 chí phí được trừ tổng số tiền thuê tài sản bao gồm cả phần thuế nộp thay cho cá nhân"

- Tại khoản 1, Điều 7, Thông tư số 161/2012/TT-BTC ngày 02/10/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

"1. Đối với các khoản chi theo hình thức rút dự toán tại Kho bạc Nhà nước: đơn vị sử dụng ngân sách nhà nước gửi đến Kho bạc Nhà nước các tài liệu, chứng từ dưới đây:

...

c) Hồ sơ thanh toán trực tiếp bao gồm:

...

+ Chi phí thuê mướn: Bảng kê chứng từ thanh toán (đối với những khoản chi không có hợp đồng); hợp đồng, thanh lý hợp đồng, hóa đơn (đối với những khoản chi có hợp đồng).

...

+ Các khoản chi khác: Bảng kê chứng từ thanh toán (đối với những khoản chi không có hợp đồng); hợp đồng, thanh lý hợp đồng, hóa đơn (đối với những khoản chi có hợp đồng)."

Căn cứ hướng dẫn nêu trên thì:

- Trường hợp cá nhân phát sinh hợp đồng cho thuê tài sản mà tổng doanh thu trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì không phải kê khai, nộp thuế GTGT và thuế TNCN, kể cả trường hợp thời hạn cho thuê trên hợp đồng không đủ 12 tháng của năm dương lịch.

- Cơ quan Thuế không cấp hóa đơn lẻ cho hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho doanh nghiệp thuê kể cả trường hợp doanh thu cho thuê trên 100 triệu đồng/năm. Doanh nghiệp thuê tài sản của cá nhân thì hồ sơ để xác định chi phí được trừ là hợp đồng thuê tài sản, chứng từ trả tiền và chứng từ nộp thuế thay cho cá nhân (nếu có trong trường hợp bên thuê là người nộp thuế thay), không phải lập Bảng kê theo mẫu số 01/TNDN tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC. Riêng đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có tài sản cho cơ quan, đơn vị, sử dụng kinh phí Ngân sách Nhà nước thuê và có yêu cầu cấp hóa đơn thì Cơ

quan Thuế vẫn thực hiện cấp hóa đơn lẻ cho cá nhân cho thuê tài sản theo quy định.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế được biết ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ PC, CS (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, TNCN.

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QL THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN
PHÓ VỤ TRƯỞNG

Tạ Thị Phương Lan